

Vorschriften bei der Vermietung von Schützenhallen durch Schützenvereine als Ergänzung zum jeweiligen Mietvertrag

Vereinbarung

Zwischen

dem Schützenverein XYZ e.V.

und

dem Mieter

für die Nutzung der Schützenhalle in Ort XYZ, Straße XYZ.

Diese Vereinbarung gilt ergänzend zum Mietvertrag vom

Pflichten der Mietvertragsparteien nach dem Infektionsschutzgesetz (IfSG)

Der deutsche Gesetzgeber hat im Infektionsschutzgesetz (IfSG) normiert, wie im Falle des Auftretens ansteckender und potentiell tödlicher Krankheiten beim Menschen zu verfahren ist. Im IfSG ist geregelt, welche behördlichen Zwangsmaßnahmen möglich sind und welche Pflichten für jeden Bürger bestehen. Hierdurch ergeben sich auch für sie als Mieter bestimmte Pflichten. Nach § 6 IfSG ist jeder Verdacht einer Erkrankung, jede Erkrankung und jeder Tod aufgrund einer Infektion mit bestimmten, ansteckenden Krankheiten wie Cholera oder Masern nicht nur den Behörden, **sondern auch dem Vermieter unverzüglich zu melden**; die Meldepflicht ist daher im Innenverhältnis

Vorschriften bei der Vermietung von Schützenhallen durch Schützenvereine als Ergänzung zum jeweiligen Mietvertrag

ausschließlich auf den Mieter delegiert. Das Corona-Virus ist noch so neu, dass das Gesetz nicht ausdrücklich den Umgang auch mit diesem Virus regelt. Die durch das Corona-Virus hervorgerufene Krankheit COVID-19 ist jedoch in ihrer potentiellen Gefahr mit den vom IfSG erfassten ansteckenden Krankheiten beim Menschen vergleichbar. Es wurde daher am 30. Januar 2020 eigens eine Verordnung (2019-nCoV-MeldVO) erlassen, welche die möglichen Maßnahmen aus dem IfSG auch auf das Corona-Virus ausdehnt.

Nach dem IfSG können die zuständigen Behörden umfassende Maßnahmen zur Verhütung und zur Bekämpfung der Verbreitung schon bei Verdachtsfällen anordnen. Die Meldepflicht nach den §§ 6 ff. IfSG wurde mit Blick auf den Coronavirus erweitert (CoronaVMeldeV).

Im Falle eines Vorfalls ist der Mieter nach §§ 16 ff. IfSG zur Duldung des Betretens durch zuständiges Fachpersonal, insb. für Desinfektionsmaßnahmen sowie Ortseinschließungen, verpflichtet.

In besonders dringlichen Fällen kann ggf. auch die Schließung von Räumlichkeiten oder ganzen Gebäuden, bzw. die Untersagung der Nutzung von Gebäuden erfolgen. Mieter und Vermieter sollten darauf achten, dass gemäß § 16 IfSG auch die Einsichtnahme und Kopie von Büchern und anderen Unterlagen zur Ermittlung von Verdachtsfällen zulässig ist. Im Zweifel sollten daher Geschäftsgeheimnisse und andere wichtige Unterlagen separat aufbewahrt werden. Für Betreiber von Unterbringungs-, Betreuungs-, Ausbildungs- und Pflegeeinrichtungen bestehen daneben auch besondere Handlungspflichten, etwa zur Aufstellung von Plänen zur Infektionshygiene.

Reinigung der Gemeinschaftsbereiche des Gebäudes

Der Mieter übernimmt die **alleinige Verantwortung** für die Reinigung der Gemeinschaftsbereiche des Gebäudes; hierzu zählen Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Toiletten, Gebäudeeingänge, Belüftung etc. Die hierfür anfallenden Kosten trägt der Mieter selbst.

Eine Verpflichtung zur Durchführung rein prophylaktischer Maßnahmen des Vermieters besteht jedoch nicht. Denn im Regelfall schuldet der Vermieter lediglich die Zurverfügungstellung eines Gebäudes, in dem die Mieter entsprechend ihrem jeweiligen Mietzweck ihren Betrieb führen können, nicht jedoch eine vollständig sterile Umgebung für seine Mieter.

Vorschriften bei der Vermietung von Schützenhallen durch Schützenvereine als Ergänzung zum jeweiligen Mietvertrag

Rechtliche Folgen der Nichtüberlassung einer Mietsache durch den Vermieter infolge behördlicher Anordnung

Der Vermieter ist nach § 535 Abs. 1 S. 1 BGB dazu verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. In einem anlassbezogenen Fall kann die zuständige Behörde einem Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter auf Grundlage des IfSG verpflichten, die notwendigen Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren zu treffen (§§ 16, 28 IfSG, im Folgenden behördliche Anordnung). Dies sind bspw. Die Schließungen einzelner Räumlichkeiten oder ganzer Gebäude als Maßnahme zur Eindämmung der Infizierungen mit dem Corona-Virus. Im Fall einer von der zuständigen Behörde angeordneten Nutzungsuntersagung sind zudem besondere Rechtsfolgen zu beachten:

1. Ergeht die behördliche Anordnung vor Übergabe des Mietgegenstandes, ist der Vermieter wegen Unmöglichkeit der Überlassung nicht zur Gebrauchsgewährung verpflichtet; er verliert in diesem Fall den Anspruch auf die Miete. Daneben stehen dem Mieter u.U. Schadensersatzansprüche zu, welche jedoch regelmäßig mangels Verschuldens des Vermieters ausscheiden.
2. Ergeht die behördliche Anordnung nach Übergabe des Mietgegenstandes und ist der Vermieter daraufhin nicht mehr zur Überlassung der Mietsache imstande, kann der Mieter sich auf seine gesetzlichen Rechte berufen. Ist der Infektionseintritt allerdings durch eine oder mehrere Personen der Mieter verursacht, entbindet dieses den Mieter nicht von der Zahlungsverpflichtung.

Das gleiche gilt, wenn der Mieter für die behördliche Anordnung verantwortlich ist.

Ist der Mieter mit dem Corona-Virus infiziert und kann die Mietsache deshalb nicht nutzen, liegt dies in seinem persönlichen Risikobereich. § 537 Abs. 1 BGB ordnet daher an, dass der Mieter dann weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet ist.

Vorschriften bei der Vermietung von Schützenhallen durch Schützenvereine als Ergänzung zum jeweiligen Mietvertrag

Minderung der Miete

Der Mieter ist berechtigt die Miete zu mindern, wenn ein wesentlicher Mangel im Laufe der Mietzeit auftritt, der nicht in seinen Verantwortungsbereich fällt. Die behördliche Anordnung enthält ein Verbot, das an die Benutzbarkeit oder - im Falle einer Ortseinschließung - an die Lage des Mietobjekts knüpft. Durch dieses behördliche Verbot wird unmittelbar die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt und der Mieter wird in seinem Gebrauch eingeschränkt. Deshalb ist eine solche öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung als nicht unerheblicher Sachmangel zu qualifizieren, der den Mieter zu einer Minderung berechtigt.

Schadensersatzanspruch

Mangels Verschuldens des Vermieters im Falle einer behördlichen Anordnung auf Grundlage des Infektionsschutzgesetzes steht dem Mieter regelmäßig kein Schadensersatzanspruch zu. Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn der Vermieter die behördliche Anordnung verschuldet hat, bspw. Durch bewusste Zugänglichmachung des Gebäudes für infizierte Personen.

Außerordentliche Kündigung

Der Mieter ist zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB berechtigt, soweit ihm der vertragsgemäße Gebrauch ganz oder zum Teil nicht gewährt oder wieder entzogen wird. Der Vermieter muss dabei kein Verschulden treffen.

Ort, den _____

(Vermieter)

(Mieter)