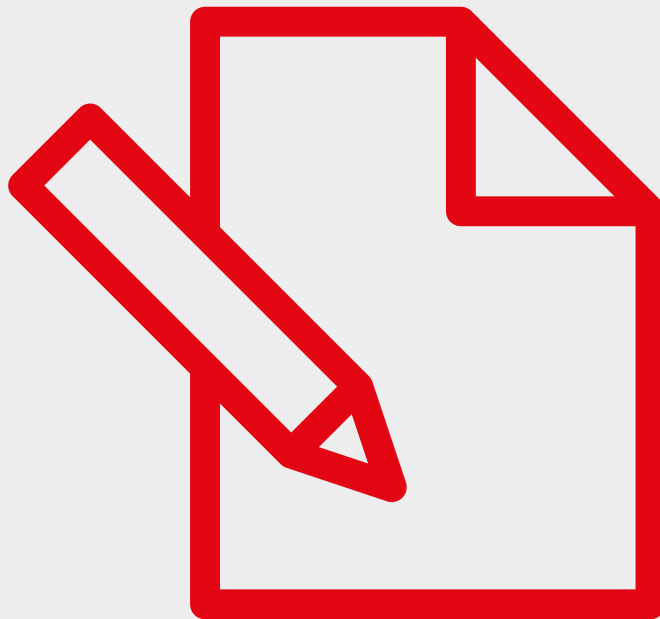




Stadt Köln



Hinweise zur sorgfältigen Vertragsgestaltung bei der Vermietung von Räumlichkeiten an (potenziell) extremistische, rassistische und antisemitische Gruppen

Hinweise zur sorgfältigen Vertragsgestaltung bei der Vermietung von Räumlichkeiten an (potenziell) extremistische, rassistische und antisemitische Gruppen

Positionierung in der Präambel

Zunächst kann eine Klausel aufgenommen werden oder aber eine Präambel formuliert werden, mit der sich der*die Vermieter*in bereits vorab klar positioniert und potenziell extremistischen, rassistischen und antisemitischen Mieter*innen zeigt, dass diese ihre Räume und Gastfreundschaft nicht für eigene Zwecke missbrauchen können.

Aufnahme des Zwecks der Veranstaltung

Außerdem ist es sinnvoll, den vorab erklärten Zweck der Veranstaltung sowie ihren Umfang umfassend in den Mietvertrag aufzunehmen. Auch sollte eine Angabe dazu erfolgen, wie viele Personen an der Veranstaltung maximal teilnehmen dürfen. Ergänzend sollte vertraglich festgehalten werden, dass die nachträgliche Änderung des Vertragszwecks oder Vertragsumfangs nicht zulässig ist. Findet dann eine Änderung des Veranstaltungszwecks – sei es ausdrücklich oder implizit – statt, kann dies als Vertragsverletzung angesehen werden¹. Die Änderung des Vertragszwecks, etwa durch vom vereinbarten Zweck abweichende Werbung für die Veranstaltung, muss jedoch, um als solche zu gelten, den Veranstalter*innen zugerechnet werden können. Hier kann es sich anbieten, die Veranstalter*innen zu bitten, sich von der (externen) Werbung zu distanzieren. Tun sie dies nicht, ist eine Zurechenbarkeit anzunehmen. Wird ein veränderter Vertragszweck nachgewiesen, kann der Vertrag gegebenenfalls außerordentlich fristlos gekündigt werden (siehe unten)².

Genaue Angabe des*der Mieter*in und Ausschluss der Überlassung an Dritte

Weiter sollte eine genaue Angabe zur Person und Organisation des*der Vertragspartner*in erfolgen und im Vertrag festgehalten werden. Dies kann – in Kombination mit einer Klausel, die die Überlassung der angemieteten Räumlichkeiten an Dritte untersagt – helfen, die Anmietung durch „Stroh Männer“ beziehungsweise „Stroh Frauen“ zu verhindern.

Sonstige Pflichten festlegen

Die Formulierung sonstiger Vertragspflichten für die potenziellen Mieter*innen könnte die Attraktivität einer Einrichtung für manche Nutzer*innen reduzieren. Hierzu könnte etwa die Pflicht zur Vorlage sämtlicher für die Durchführung der Veranstaltung etwaig erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen oder des Nachweises der Entrichtung der GEMA-Gebühren zweckmäßig sein. Behördlicher Mehraufwand bei der Prüfung und die zu erwartenden Auswirkungen auf andere Nutzerkreise sollten bei der Erwägung solcher Maßnahmen aber miteinander abgewogen werden.

1 Vgl. LG Bonn, Urt. v. 12.04.2010 – 9 O 440/09, BeckRS 2010, 12086.

2 Siegmund, in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Auflage 2023 zu § 569, Rn. 105.

Zugang zur Veranstaltung sicherstellen

Im Mietvertrag sollte die Gemeinde zudem sicherstellen, dass sie beziehungsweise ihre Mitarbeitenden jederzeit – auch während der Veranstaltung – Zugang zu den Räumlichkeiten haben, um sich von der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjekts überzeugen zu können und bei erkennbaren Missbräuchen oder erkennbaren Straftaten oder Ordnungswidrigkeiten die Veranstaltung zu beenden.

Vertragsstrafe formulieren

Mit einer Vertragsstrafe soll eine genau bestimmte³ vertragswidrige und/oder strafbare Handlung zusätzlich sanktioniert werden, also über die Möglichkeiten der Kündigung und des Schadensersatzes hinaus. Eine im Mietvertrag festgeschriebene (stets verschuldensabhängig auszugestaltende)⁴ Vertragsstrafe soll einerseits abschreckend wirken und andererseits den Druck zur Vermeidung vertragswidrigen und/oder strafbaren Handelns erhöhen. Hinsichtlich der Höhe der vereinbarten Vertragsstrafe gilt es zu beachten, dass eine angemessene Relation zwischen den Auswirkungen des Vertragsverstoßes und der Höhe der Vertragsstrafe bestehen muss⁵.

Haftungsübernahme und Sicherheitsleistung/Kautions vereinbaren

Die vertragliche Vereinbarung einer Haftungsübernahme, verbunden mit einer Sicherheitsleistung oder Kautions, kann gerade bei solchen Veranstaltungen, die das Potenzial haben, dass es zu Beschädigungen an den vermieteten Räumlichkeiten oder dem Inventar kommt, sinnvoll sein. Zudem kann eine solche Vertragsgestaltung eine erneute Vermietung in der Zukunft wegen der damit verbundenen Unannehmlichkeiten unattraktiv machen.

Anwesenheit und Erreichbarkeit von Verantwortlichen und Ordner*innen

Auch die vertragliche Sicherstellung der Anwesenheit und ständigen Erreichbarkeit von Verantwortlichen und Ordner*innen kann bei gefahrgeneigten Veranstaltungen zur Verbesserung der Veranstaltungssicherheit sinnvoll sein.

Kündigungsklauseln

Die Kündigung eines Mietvertrags ist nur in den im Gesetz (konkret: im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)) geregelten Fällen möglich. Neben den sogenannten ordentlichen Kündigungsgründen, beispielsweise wegen Zahlungsverzugs⁶, gibt es aber auch die außerordentliche Kündigung, die insbesondere aus wichtigem Grund ausgesprochen werden kann (vergleiche § 543 BGB). Im Gewerbemietrecht ist es möglich und ratsam, konkrete Gründe beziehungsweise Regelbeispiele für eine außerordentliche Kündigung im Vertrag zu definieren, etwa die Verpflichtung zur Einhaltung des Veranstaltungszwecks (siehe oben). Dies lässt wenig Interpretationsspielraum und kann die bei der außerordentlichen Kündigung immer durchzuführende umfassende Interessenabwägung begünstigen.

3 Vgl. OLG Koblenz, Urt. v. 03.07.1986 – 6 U 591/85; Gottwald, in MüKoBGB, 9. Auflage 2022 zu § 339, Rn. 7.

4 Vgl. BGH, Urt. v. 03.04.1998 – V ZR 6–97, NJW 1998, 2600 (2601), s. dort auch zur Möglichkeit der Vereinbarung einer verschuldensunabhängigen Haftung im Ausnahmefall.

5 Vgl. BGH, Urt. v. 03.04.1998 – V ZR 6–97, NJW 1998, 2600 (2601); Urt. v. 31.08.2017 – VII ZR 308/16, NJW 2017, 3145, Rn. 15 ff.

6 Vgl. BGH, Urt. v. 10.10.2012 – VIII ZR 107/12, NJW 2013, 159, Rn. 19 ff.

Muster-Vertragsklauseln für einen Mietvertrag

Diese Formulierungsbeispiele/Mustervertragsklauseln erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Sie sind als Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und sollen nur eine Anregung bieten, den Vertrag interessensgerecht zu gestalten. Dies entbindet die Verwender*innen jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Die Klauseln sind nur Vorschläge für eine mögliche Regelung. Viele Festlegungen sind frei vereinbar. Die Verwender*innen können auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang hat die Stadt Köln keinen Einfluss und kann daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie einen maßgeschneiderten Vertrag benötigen, sollten Sie rechtliche Unterstützung zu Rate ziehen.

Präambel des Vertrags

Der*Die Mieter*in ist nicht berechtigt, die Mieträume zur Durchführung von Veranstaltungen zu nutzen, auf denen extremistisches, rassistisches, antisemitisches oder antidemokratisches Gedankengut dargestellt und/oder verbreitet wird, sei es von den Mieter*innen selbst oder von Besucher*innen der Veranstaltung. Der*Die Mieter*in bekennt mit der Unterschrift, dass die Veranstaltung keine extremistischen, rassistischen, antisemitischen und antidemokratischen Inhalte haben wird. Das heißt, dass insbesondere weder in Wort noch Schrift Freiheit und Würde des Menschen verächtlich gemacht werden darf oder Symbole, die im Geist verfassungsfeindlicher beziehungsweise verfassungswidriger Organisationen stehen oder diese repräsentieren, verwendet werden dürfen. Sollte durch Teilnehmende der Veranstaltung gegen vorgenannte Bestimmungen verstoßen werden, hat der*die Mieter*in für die Unterbindung der Handlung Sorge zu tragen, gegebenenfalls unter Anwendung des Hausrechts.

§ Zweck/Charakter der Veranstaltung

(1) Die Vermietung erfolgt zum Zwecke/aus Anlass der im Folgenden genau aufgeführten Veranstaltung (genauer und vollständiger Veranstaltungstitel):

(2) Der*Die Mieter*in erklärt durch Ankreuzen, dass die Veranstaltung den folgenden Charakter hat:

- ☐ parteipolitische Veranstaltung
- ☐ überparteiliche, politische Veranstaltung
- ☐ kulturelle Veranstaltung
- ☐ Party
- ☐ Konzert
- ☐ privater Charakter
- ☐ kommerzieller Charakter

§ Überlassung an Dritte ausschließen

Der*Die im Vertrag angegebene Mieter*in ist für die in den gemieteten Räumen durchzuführende Veranstaltung gleichzeitig Veranstalter*in. Es wird versichert, dass der*die Mieter*in nicht im Auftrag eines*einer anderen Veranstalter*in oder sonstigen Dritten handelt, der*die als Veranstalter*in aufzutreten beabsichtigt. Der*Die Mieter*in ist ohne Erlaubnis des*der Vermieter*in nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache Dritten zu überlassen, insbesondere sie zu vermieten.

§ Zugang zur Veranstaltung sicherstellen

Der*Die Vermieter*in und dessen*deren Beauftragte sind jederzeit berechtigt, das überlassene Vertragsobjekt zu betreten und zu besichtigen, um sich von der vertragsgemäßen Nutzung zu überzeugen und bei Verstößen gegen diesen Vertrag oder gegen Strafgesetze die Veranstaltung zu beenden.

§ Vertragsstrafe formulieren

Kommt es im Rahmen der Veranstaltung zu strafbaren, sonstigen vertrags- oder ordnungswidrigen Handlungen, zu denen der*die Mieter*in nach Art, Inhalt oder Gestaltung der Nutzung schuldhaft beigetragen hat oder zumutbare Schutzmaßnahmen schuldhaft unterlassen hat, obwohl er*sie dies vorhersehen konnte, verpflichtet sich der*die Mieter*in je nach Schwere des Verstoßes eine Vertragsstrafe von __ bis __ Euro zu zahlen. Durch die Vertragsstrafe ist die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche nicht ausgeschlossen.

§ Haftungsübernahme und Sicherheitsleistung/Kaution vereinbaren

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des*der Vermieter*in wegen anfänglicher Sachmängel des Vertragsgegenstands wird ausgeschlossen.

(2) Schadensersatzansprüche des*der Mieter*in im Übrigen können nur geltend gemacht werden, soweit sie

- a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des*der Vermieter*in oder seiner*ihrer Erfüllungsgehilfen oder
- b) auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den*die Vermieter*in oder seine*ihre Erfüllungsgehilfen oder
- c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden Pflichtverletzung durch den*die Vermieter*in oder seine*ihre Erfüllungsgehilfen oder
- d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Vertragsgegenstands oder
- e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des*der Vermieter*in oder seiner*ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen.

(3) Der*die Mieter*in stellt den*die Vermieter*in von etwaigen Haftpflichtansprüchen seiner*ihrer Bediensteten, Mitglieder oder Beauftragten, der Besucher*innen der Veranstaltung und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Räume und Gegenstände, der Zufahrtswege und der Zugänge zu den Räumen und Anlagen stehen.

(4) Der*die Mieter*in trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Durchführung der Veranstaltung. Im Rahmen seiner*ihrer Verkehrssicherungspflicht stellt der*die Mieter*in sicher, dass Teilnehmende der Veranstaltung vor Risiken und Gefahren in diesem Zusammenhang geschützt werden.

(5) Für jede Beschädigung innerhalb des Mietgegenstandes ist der*die Mieter*in verantwortlich, auch wenn die Beschädigung von seinen*ihren Erfüllungsgehilfen oder Teilnehmenden verursacht worden ist. Hierfür erklärt der*die Mieter*in hiermit die Haftungsübernahme für die während der Veranstaltung und im Zusammenhang mit dieser an der Mietsache/Einrichtung oder ihrem Inventar verursachten Schäden in Höhe von ____ Euro. Dabei ist es unerheblich, ob die Beschädigung von seinen*ihren Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitenden, Untermieter*innen, Besucher*innen, Lieferant*innen oder Handwerker*innen verursacht worden ist. Der*Die Mieter*in sichert diese Haftungsübernahme durch Zahlung einer Barkaution/Nachweis einer Versicherung/Bankbürgschaft ab, die dem*der Vermieter*in bis ____ Werktagen vor dem Veranstaltungstermin vorzulegen ist. Kommt der*die Mieter*in dieser Nachweispflicht nicht nach, entspricht dies einer nicht unerheblichen Vertragsverletzung.

(6) Auf Verlangen hat der*die Mieter*in eine ausreichende Haftpflichtversicherung (über Personen-, Sach-, Mietsach- und Vermögensschäden) beziehungsweise Schlüsselversicherung abzuschließen, durch welche auch die Freistellungsansprüche des*der Vermieter*in gedeckt werden. Der Versicherungsschein ist auf Verlangen vor Beginn der Veranstaltung vorzulegen und/oder eine Kautions zu hinterlegen.

§ Anwesenheit und Erreichbarkeit von Verantwortlichen und Ordner*innen

(1) Der*Die Mieter*in hat dem*der Vermieter*in bei Raum- oder Schlüsselübergabe schriftlich ____ (Anzahl) volljährige Stellvertreter*innen zu benennen, die während der Benutzung des Mietobjekts zusätzlich anwesend und für den*die Vermieter*in jederzeit erreichbar sein müssen.

(2) Der*Die Mieter*in verpflichtet sich, bei Veranstaltungen mit mehr als ____ Teilnehmenden für eine angemessene Zahl an nicht alkoholisierten und geeigneten Ordnungskräften zu sorgen, die auch in der Lage sind, die Sicherheit der Veranstaltungsteilnehmenden sowie Beschäftigten und sonstigen Nutzer*innen der Einrichtung zu gewährleisten. Der*Die Mieter*in nennt dem*der Vermieter*in rechtzeitig, spätestens drei Werktage vor der Veranstaltung, die Personalien der Ordnungskräfte (einschließlich Telefonnummer, unter der die Ordnungskräfte auch während der Veranstaltung erreichbar sind).

§ Kündigung

(1) Der*Die Vermieter*in ist berechtigt, den Nutzungsvertrag fristlos zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Tatsachen bekannt werden, die befürchten lassen, dass eine ordnungsgemäße und störungsfreie Nutzung der überlassenen Räume nicht gewährleistet werden kann, wenn der*die Nutzer*in seine vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere aus §__ und §__, nicht unerheblich verletzt oder wenn eine andere als die vereinbarte Veranstaltungsart durchgeführt wird oder dies zu befürchten ist. Im Falle der fristlosen Kündigung verzichtet der*die Mieter*in hiermit unwiderruflich auf die Geltendmachung ihm*ihr hierdurch gegebenenfalls erwachsener Ansprüche.

(2) Der Ausfall der Veranstaltung ist dem*der Vermieter*in bis 72 Stunden vor Beginn der Veranstaltung mitzuteilen. Bei Absage nach Ablauf der genannten Frist sind 50 % des Mietzinses als Ausfallkosten fällig. Diese können mit einer gegebenenfalls vereinnahmten Kautions verrechnet werden.

(3) Der*Die Mieter*in hat dem*der Vermieter*in alle Schäden zu ersetzen, die dem*der Vermieter*in durch die außerordentliche Kündigung entstehen.



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Zentrale Dienste der Stadt Köln

13-ST/518-24/30/12.2024