

DTV-Reihe: Recht in der Praxis

7. Haftung von Vermietern – So sichern Sie sich ab.

Ein Gastkind verletzt sich beim Spielen, ein Mieter verunglückt mit dem geliehenen Fahrrad, ein anderer rutscht am hauseigenen Swimmingpool aus – die private Haftpflichtversicherung deckt nicht alle Risiken ab. Vermieter von Ferienunterkünften brauchen einen weiter gehenden Schutz: Mit einer zusätzlichen Hauseigentümer- oder Betriebshaftpflichtversicherung sind Sie auf der sicheren Seite.

I. Pflichten und Haftung des Vermieters* (*gemeint sind sowohl Frauen als auch Männer)

Der Vermieter einer privaten Ferienunterkunft, also eines Privatzimmers, einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses, muss dafür sorgen, dass der Gast seine Unterkunft gefahrenfrei nutzen kann. Gibt es Gefahrenquellen, so hat der Vermieter diese zu sichern. Tut er das nicht ausreichend und der Gast erleidet einen Schaden, so haftet der Vermieter.

1. Vertragliche Pflichten und vertragliche Haftung

Aufgrund des Mietvertrages hat der Vermieter Schutz- und Obhutspflichten. Wer seine Ferienunterkunft an Familien mit Kleinkindern vermietet, der sieht sich besonders hohen Anforderungen an diese beiden Pflichten ausgesetzt. **Konkret heißt das:** Der Vermieter muss auch Steckdosen, Herdplatten und Treppen sichern. Verletzt ein Vermieter seine Schutz- und Obhutspflichten, beispielsweise durch defekte oder ungesicherte Einrichtungsgegenstände und der Mieter kommt dadurch zu Schaden, haftet der Vermieter auf Schadensersatz, auch ohne Verschulden!

2. Gesetzliche Pflichten und gesetzliche Haftung

Darüber hinaus legt das Gesetz dem Vermieter so genannte Verkehrssicherungspflichten auf. Wer eine objektive Gefahrenlage schafft oder eine bestehende Gefahr innerhalb eines von ihm beherrschten Bereiches nicht beseitigt, muss Sicherungsmaßnahmen treffen, damit Dritte nicht zu Schaden kommen. Das Ausmaß dieser Pflichten richtet sich nach den typischerweise in einem Beherbergungsbetrieb vorkommenden Situationen. So muss der Vermieter beispielsweise die Parkplätze, die Zugänge und die Treppen seiner Ferienunterkunft sichern. Er hat auch das Grundstück zu beleuchten und zu reinigen sowie die Gehwege und den Zugang zum Haus von Eis und Schnee zu befreien und zu streuen. Außerdem hat der Vermieter alle Einrichtungsgegenstände so instand zu halten, dass der Gast nicht zu Schaden kommt.

Wer seine Verkehrsversicherungspflichten schuldhaft, das heißt vorsätzlich oder fahrlässig, verletzt und damit einen Schaden an der Gesundheit, dem Körper, dem Leben oder am Eigentum des Gastes verursacht, der haftet.

Beispiele: Weil der Vermieter sein Gebäude nicht entsprechend instand hält, fällt ein Ziegel herab und beschädigt ein vor dem Haus parkendes Fahrzeug. Der Vermieter haftet für den Schaden.

Ein Besucher rutscht auf nassem Laub am Hauseingang aus und verletzt sich. Auch hier haftet der Vermieter.

Schadensersatz gemäß §§ 823ff BGB

Der Vermieter haftet für alle materiellen Schäden, z. B. kaputte Gegenstände, Heilungskosten → dem Gast steht Schadensersatz zu.

Schmerzensgeld gemäß § 253 BGB

Der Vermieter haftet für immaterielle Schäden, also Schäden an Körper und Gesundheit → der Gast hat einen Anspruch auf Schmerzensgeld.

II. Schutz für den Vermieter

Eine private Haftpflichtversicherung ist in der Regel nicht ausreichend. Denn sie deckt nicht alle Risiken eines Vermieters einer privaten Ferienunterkunft ab. Dieser sollte sich zusätzlich absichern, z. B. durch eine Haus- und Grundstückseigentümer Haftpflichtversicherung.

Sinn und Inhalt der Haus- und Grundstückseigentümer-Haftpflichtversicherung

Es handelt sich um eine Versicherung gegen Haftpflichtschäden, die durch oder im Bereich von Häusern sowie Grund und Boden entstehen. Sinnvoll ist diese Versicherung für Hauseigentümer, die ihr Haus beziehungsweise Teile davon vermieten. Auch wer eine Wohnung oder eine gewerblich genutzte Immobilie vermietet, profitiert von einer Haus- und Grundstückseigentümer-Haftpflichtversicherung. Eigentümer, die ihr eigenes Einfamilienhaus selbst bewohnen, sind in solchen Fällen in der Regel über die private Haftpflichtversicherung abgesichert. Hier empfiehlt es sich in jedem Fall beim Versicherer nachzufragen. Eine Haus- und Grundstückseigentümer-Haftpflichtversicherung erfasst nur die gesetzliche Haftpflicht. **Das heißt:** Sie tritt ein, wenn der Vermieter den Schaden unabsichtlich oder fahrlässig verursacht hat.

III. Spezielle Haftungsfälle für Vermieter privater Ferienunterkünfte

1. Kinderbetreuung von Gastkindern

Die Aufsichtspflicht der Eltern geht während der Betreuung von Gastkindern, egal ob entgeltlich oder kostenfrei, auf die zuständige Betreuungsperson über. Verletzt diese ihre Aufsichtspflicht, kann nicht nur das Kind zu Schaden kommen, sondern auch Dritte oder die Betreuungsperson selbst.

Wichtig: Den Schaden an Dritten und den Schaden am Kind deckt die Haftpflichtversicherung ab. Den Schaden an der Betreuungsperson nicht! Wer eine private Haftpflichtversicherung hat, sollte die Betreuungstätigkeit, egal ob entgeltlich oder kostenfrei, seiner Versicherungsgesellschaft mitteilen. Diese klärt ab, ob die bereits bestehende Haftpflichtversicherung das Risiko aus der Betreuungstätigkeit einschließt oder der Versicherungsschutz erweitert werden muss.

2. Private Ferienunterkunft mit Gartenteich

Verkehrssicherungspflicht des Vermieters: Der Grundstücks- und Hauseigentümer muss Gefährdungen, die sich aus dem Zustand seines Hauses oder Grundstückes für Dritte ergeben können, soweit wie möglich vermeiden. Die Verkehrssicherungspflicht greift nicht gegenüber Personen, die unbefugt in das Grundstück eindringen und dort zu Schaden kommen. Sie gilt aber sehr wohl gegenüber Kindern!

Konkret: Entweder muss der Eigentümer sein Grundstück so einfrieden, dass die Kinder nicht hereinkommen, z. B. durch einen entsprechend hohen Zaun oder er muss den Gartenteich sichern, z. B. durch einen festen Gitterrost unter der Wasseroberfläche. Ein Netz reicht nicht aus.

Aufsichtspflicht der Eltern

Sie müssen über ihr Kind wachen. Die Aufsichtspflicht ist nicht verletzt, wenn „bei altersbedingter Sorgfalts- und Überwachungsichte“, so nennt es der Bundesgerichtshof, das Kind den Eltern ohne deren Verschulden entweicht und in den Gartenteich fällt. Dann muss der Eigentümer mit Schadensersatz- und Schmerzensgeldansprüchen rechnen.

Grundsätzlich gilt: Die Aufsichtspflicht der Eltern geht vor. Nur wenn diese nicht verletzt ist, kommt die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters ins Spiel.

Wichtig: Ein Hinweisschild „Betreten verboten“ reicht nicht aus, um die Haftung des Eigentümers auszuschließen!

Im schlimmsten Fall muss der Eigentümer des Gartenteichs den Eltern und dem Kind eine lebenslange Rente zahlen. Um dieses Risiko abzudecken, sollte er unbedingte Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung abschließen.

3. Private Ferienunterkunft mit Swimmingpool

Der Grundstücks- und Hauseigentümer muss die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen treffen, um Kinder vor Unfällen zu schützen. Dazu zählt alles, was ein verständiger Mensch für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu schützen und was ihm den Umständen nach zuzumuten ist.

- Je kleiner das Gastkind, desto höher die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen! Wer seine Ferienunterkunft grundsätzlich an Familien mit Kindern vermietet, der sollte seinen Swimmingpool mit einem hohen Zaun sichern.
- Je offener das Grundstück, desto höher die Anforderungen.

Achtung: Ein Schild „Benutzung für Unbefugte verboten“ oder „Benutzung auf eigene Gefahr“ befreit den Eigentümer nicht von seiner Haftung!

Empfehlung: Der Vermieter sollte unbedingt eine Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung abschließen, um sich gegen die Haftungsrisiken zu schützen.

4. Private Ferienunterkunft mit Fahrradverleih

Ein Vermieter, der seinen Gästen während des Aufenthalts Fahrräder überlässt, egal ob entgeltlich oder kostenlos, hat Verkehrssicherungspflichten. Wenn er diese verletzt, haftet er.

Beispiel: Ein Vermieter wartet eines seiner Fahrräder unsachgemäß oder gar nicht. Damit verursacht er schuldhaft einen Defekt. Wenn ein Gast deswegen zu Schaden kommt, etwa stürzt und sich verletzt, dann haftet der Vermieter auf Schadensersatz.

Wichtig: Mit dem Hinweis „Benutzung auf eigene Gefahr“ kann der Vermieter seine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausschließen! Ein genereller Haftungsausschluss ist unzulässig. Für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie bei Körper- und Gesundheitsschäden haftet der Vermieter immer.

Empfehlung: Der Vermieter sollte mit seiner Haftpflichtversicherung klären, ob die genannten Haftungsrisiken versichert sind und seine Haftpflichtversicherung entsprechend ergänzen.