

Informationsveranstaltung für Gastgeber „Rund ums Recht“ am 26. April 2017 in Lübbenau

- **Themenüberblick:**

- Beherbergungsvertrag: Reservierung, Buchung, Mängel, Rücktritt und Storno
- Vermieterhaftung und Versicherungen für Beherbergungsbetriebe
- Preisdarstellung und Werbung (PAngV, Wettbewerbsrecht)
- GEMA und Rundfunkbeitrag
- WLAN-Nutzung durch Gäste

- **Beherbergungsvertrag: Reservierung, Buchung, Mängel, Rücktritt und Storno**

- **Vertragsart:** sog. gemischter Vertrag, vorrangig nach Mietrecht zu behandeln (§§ 535 ff. BGB); enthält auch Grundsätze aus anderen Rechtsgebieten wie dem Kauf-, Dienst-, Verwahrungs- oder Werkvertragsrecht. Achtung: durch weitere Nebenleistungen (z.B. Zimmerreinigung und Aufbewahrung des Gepäcks) wird kein Reisevertrag nach § 651 ff. BGB geschlossen.
- § 535 BGB gilt: *„Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache zu gewähren...Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete entrichten.“*
- Der Beherbergungsvertrag und der Grundsatz der Vertragsfreiheit umfassen die Grundsätze: **Formfreiheit, Abschlussfreiheit** (Vertragsschluss ob und mit wem) sowie **Inhaltsfreiheit** (was).

- **Wann und wie kommt der Beherbergungsvertrag zustande:** Grundsätzlich formfrei, also sowohl bei schriftlicher als auch bei mündlicher, insbesondere telefonischer Buchung. Empfehlung: Schriftliche Vereinbarungen sind eine Chance, wichtige Punkte festzuhalten und spätere Unstimmigkeiten zu vermeiden.
- **Welche Vorteile bietet die schriftliche Vereinbarung?**
 - Ab wann darf der Gast die Ferienunterkunft nutzen?
 - Muss eine Anzahlung gezahlt werden? Wann und in welcher Höhe?
 - Welche Zahlungsmodalitäten sollen gelten?
 - Wurden AGB wirksam miteinbezogen?
 - Was passiert, wenn der Gast nicht anreist oder vorzeitig abreist?
 - Welche Ausstattung kann der Gast nutzen (Fahrrad? Küche? Parkplatz?)
 - Name des Gastes, Adresse, möglichst Telefonnummer und E-Mail-Adresse (gerichtliche Auseinandersetzung!)
- **Kann der Vermieter das Angebot widerrufen?** Achtung: Der Vermieter darf das Angebot nach Zugang an den potentiellen Gast nicht widerrufen, wenn das nicht ausdrücklich im Angebot festgehalten. Daher ist es sinnvoll: Angebot zeitlich befristen; Bindung an Angebot „innerhalb einer angemessenen Frist“. Empfehlung: um Diskussionen über die Angemessenheit einer solchen Frist zu vermeiden, sollte im Angebot eine entsprechende Frist zur Annahme des Angebots durch den Gast festgelegt werden.
- **Kann der Gast die Annahme widerrufen?** Bei Verträgen, die z.B. über das Internet abgeschlossen wurden (sog. Fernabsatz-geschäfte) kann ein Widerrufsrecht bestehen. ABER: hilft dem Gast im Fall der gewünschten Stornierung einer Zimmerbuchung nicht weiter - bei klassischen touristischen Leistungen besteht kein Widerrufsrecht. § 312 g Abs. 2 Nr. 9 BGB – Ausnahmeregel: bei zeitlich genau festgelegten Buchungen einer touristischen Leistung (Unterkunft, Verpflegung, Freizeitveranstaltung) bei Fernabsatzgeschäften und „Haustürgeschäften“ kein Widerrufsrecht .

- **Buchung für mehrere Personen: Wer ist Vertragspartner?** Familie bucht Ferienunterkunft: Vertragspartner ist derjenige, mit dem die Buchung vereinbart wurde. Bei Gruppenreisen: wer die Reise bucht, ist (Stell-)Vertreter der anderen Reisenden aus der Gruppe (die Zahl der geschlossenen Beherbergungsverträge entspricht der Anzahl der Reisenden aus der Gruppe). Bei Klassenfahrten: ein Lehrer handelt i.d.R. als Stellvertreter im Namen der Schülerinnen und Schüler. Achtung: Keine automatische und alleinige Haftung des Anmelders.
- **Anzahlung:** Die Praxis, bei der Buchung eine Anzahlung in Höhe von 10-20 Prozent zu fordern, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Rechtsgrundlage sind die Regelungen des Mietrechts: i. R. d. Vertragsfreiheit können die Parteien eine Vorleistungspflicht der Vertragspartei vereinbaren, die die Gegenleistung zu erbringen hat.
- **Rücktritt und Storno: Grundsatz „Gebucht ist gebucht“**, das heißt: Keine der Vertragsparteien kann einseitig vom abgeschlossenen Vertrag zurücktreten, ganz gleich welche Stornogründe (Ausnahme: Höhere Gewalt) vorliegen. Storniert der Gast den Vertrag, so bleibt er zur Zahlung des vereinbarten Mietpreises trotzdem verpflichtet (einzige Ausnahme: ein Fall von sog. höherer Gewalt).
- **Achtung:** der Zeitpunkt der Stornierung spielt keine Rolle; auch aus welchem Grund der Gast storniert hat – Krankheit, zu viel Arbeit, keine Lust mehr – ist nicht entscheidend. Der Vermieter muss aber seine ersparten Aufwendungen – zum Beispiel für Strom, Wasser oder auch Frühstück – von dem Mietpreis abziehen. Dazu gibt es eine ständige Rechtsprechung (Zimmer mit Frühstück: Abzug von 10-20 Prozent; Halbpension: Abzug von 30 Prozent; Vollpension: Abzug von 40 Prozent; Ferienwohnung/-haus: Abzug von 10 Prozent)
- **Beispiel:** für eine Ferienwohnung war ein Preis von 400 Euro vereinbart; davon muss der Vermieter 20 bis 40 Euro abziehen; der Mieter zahlt also nur noch 360 bis 380 Euro ABER: der Vermieter kann auch geringere Einsparungen nachwei-

sen und mehr verlangen. **Achtung:** Es gibt eine Ausnahme von dieser Zahlungsregel - wenn der ursprüngliche Mieter nachweisen kann, dass der Vermieter die Unterkunft zum fraglichen Zeitpunkt ganz oder teilweise anderweitig vermietet hat. Der Gast muss dann den vereinbarten Preis nur noch teilweise oder gar nicht mehr zahlen. Der Vermieter muss sich auf jeden Fall darum bemühen, die Unterkunft anderweitig zu vermieten.

- Ein Beherbergungsbetrieb kann in seinen **AGB** pauschale Stornogebühren fest-schreiben. Viele Beherbergungsbetriebe verwenden pauschale Stornogebühren in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die Stornobedingungen regeln die Höhe der Stornogebühren in Abhängigkeit vom Rücktrittszeitpunkt. Dabei handelt es sich um eine freiwillige - für den Gast in der Regel günstigere - Regelung, zu der der Vermieter/Hotelier jedoch nicht verpflichtet ist und die von den Parteien ausdrücklich vereinbart werden muss. Statt der Erfüllung kann der Vermieter also pauschale Stornogebühren verlangen, Beispiel: Rücktritt bis zum 31. Tag vor Reiseantritt: 10%, Rücktritt bis zum 21. Tag vor Reiseantritt: 20%, Rücktritt bis zum 11. Tag vor Reiseantritt: 40%, Rücktritt bis zum 3. Tag vor Reiseantritt: 50%. **Achtung:** laut Rechtsprechung sind Storno-Gebühren in Höhe von 100% unzulässig, ebenso 80% bei Rücktritt 30 Tage vor Reisebeginn. **Achtung:** Die AGB und damit auch die pauschalen Stornogebühren gelten nur als vereinbart, wenn sie dem Gast bereits bei Vertragsschluss bekannt sind.
- **Exkurs: Wie werden AGB wirksam in den Vertrag einbezogen?**
 - Der Vermieter muss den Gast ausdrücklich auf die Geltung der AGB hinweisen, **und**
 - der Gast muss die Möglichkeit der Kenntnisnahme haben **und**
 - der Gast muss mit der Geltung der AGB einverstanden sein.
- **Empfehlungen:** der BHB/ Vermieter sollte dem Gast daher ein Buchungsangebot mit den abgedruckten AGB vorlegen oder zusenden; dann Bestätigung mit

einer gesonderten Unterschrift des Gastes, dass dieser mit den Vertragsbedingungen und damit auch mit den Stornogebühren einverstanden ist. Bei **E-Mail**: AGB spätestens mit dem Buchungsangebot an den Gast schicken. **Sonderproblem telefonische Buchung**: Es können besondere Probleme auftreten, da der Vertrag im Zweifel sofort („am Telefon“) zustande kommt. Lösung: am Telefon auf die AGB hinweisen, dann spätestens mit der Buchungsbestätigung Versendung der AGB; Achtung: der ausdrückliche Hinweis auf die AGB bei der Anreise des Gastes, im Zimmer oder auf der Rechnung reicht nicht aus.

- **Rechte und Pflichten des Mieters**: Der Gast ist zur Entrichtung des vereinbarten Mietpreises verpflichtet (Hauptpflicht), als Nebenpflicht treffen den Gast Obhutspflichten, d.h. der Gast ist insbesondere zur schonenden Überlassung der vermieteten Unterkunft verpflichtet. Beispiele aus der Praxis für vertragswidrigen Gebrauch: Überlaufen der Badewanne, Rauchen und Einschlafen im Bett, Selbsttötung ist höchstpersönliche Entscheidung und Teil der Betriebsgefahr (s. Erbenhaftung für Auslagen = Arzt, Benachrichtigung, Desinfektion), Umstellen der Möbel und Einschlagen von Nägeln in die Wand.
- **Wie kann der Vermieter/ BHB reagieren, wenn sich der Gast vertragswidrig verhält?** Keine ordentliche Kündigung; aber außerordentliche, fristlose Kündigung aus wichtigem Grund; wenn der Mieter die Unterkunft vertragswidrig gebraucht (erhebliche Vertragsverletzung) oder die Hausordnung missachtet; kurze Frist zur Abhilfe setzen oder abmahnen (wenn erfolgsversprechend); dann Ersatz d. bis zur Kündig. entstandenen Aufwendungen/ d. entgangenen Gewinns. Wichtig: Dokumentation d. Schäden durch den Vermieter, Dokumentation der Korrespondenz (Beweisbarkeit!); z. B. Inventarliste.
- **Rechte und Pflichten des Vermieters**: Der Vermieter muss dem Gast die Unterkunft zum vertragsgemäßen Gebrauch in einem geeigneten Zustand überlassen (Hauptleistung) und die vereinbarten Serviceleistungen erbringen. Beispiel aus der Praxis: das anlasslose und unangekündigte Betreten der Ferienunterkunft

ist eine (grobe) Pflichtverletzung; der Vermieter darf die Unterkunft nur nach Vereinbarung o. bei Gefahr im Verzug betreten.

- **Nichtbereitstellung der Unterkunft:** Stellt der BHB die Unterkunft nicht zur Verfügung, so haftet er gemäß §§ 280 I, 283 BGB auf Schadensersatz (ggf. Mehrkosten für Ersatzunterkunft, sog. „sinnlose“ Aufwendungen, beispielsweise Reisekosten). Wenn der Gast nicht zu einer vereinbarten Uhrzeit eintrifft, ist der BHB grds. nicht berechtigt, die Unterkunft anderweitig zu vergeben - eine bestimmte Uhrzeit muss vertraglich vereinbart sein (Formulierungsbeispiel: „Die Unterkunft steht dem Gast ab 14 Uhr zur Verfügung. Die Anreise soll bis 16 Uhr erfolgen. Ist der Gast bis 18 Uhr nicht angereist und hat dem BHB über die Verzögerung keine Mitteilung gemacht, ist der BHB berechtigt, das Zimmer anderweitig zu vergeben.“).
- **Pflichtverletzungen des BHB - Rechte des Gastes:** keine ordentliche, fristgebundene Kündigung (Grund: befristeter Beherbergungsvertrag); wenn der Gast trotzdem kündigt oder vorzeitig abreist? Verletzung von Vertragspflichten; außerordentliche, fristlose Kündigung, wenn der BHB ihm nicht den vertragsgemäßen Gebrauch gewährt; auch fristlose Kündigung bei (schuldhafter) Vertragsverletzung (z.B. Beleidigungen) und Gesundheitsgefährdung.
- **Wann ist die Ferienunterkunft mangelhaft?** Entweder „Fehler“ der Ferienunterkunft oder „Fehlen zugesicherter Eigenschaften“; **„Fehler“ der Ferienunterkunft:** die Tauglichkeit der Unterkunft zum vertragsgemäßen Gebrauch ist aufgehoben oder erheblich gemindert; **„Fehlen zugesicherter Eigenschaften“:** Zusage im Prospekt oder mündliche Zusicherung, eine bestimmte Leistung auch liefern zu können. Beispiele aus der Praxis: zu kleines Zimmer, das nicht der Zimmermindestgröße entspricht; Ungeziefer; mangelnde Sauberkeit; Großbaustelle in der Nähe der Wohnung; fehlende Funktionstüchtigkeit der Wohnung (Heizung defekt...). **Rechte des Gastes:** Minderung des Mietpreises; ggf.

Kündigung (nur in „extremen“ Fällen); NICHT: Schadensersatz wegen entgangener Urlaubsfreude.

- Weitere Beispiele aus der Praxis: **Baulärm?** Kommt auf den Einzelfall an; in der Regel Preisminderung und kein Rücktritt / Kündigung; wer den Blick aufs Meer verspricht, muss den Blick aufs Meer auch tatsächlich anbieten können. Empfehlung: Vorsicht bei der Werbung → Gefahr der Haftung! **Fehlende Ausstattungsmerkmale**: Möglichkeit zur Abhilfe, wenn möglich; Preisminderung oder Kündigung, wenn erheblich (Praxisbeispiel: Bett mit Länge von 1,90m statt 2m berechtigt nicht zur fristlosen Kündigung).
- **Frankfurter Tabelle**: früher von der 24. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt verwendete Tabelle, enthält typische Mängel und Prozentsätze mit Bewertungsspielraum; nicht verbindlich für andere Gerichte und andere Reiseveranstalter; wird nicht mehr verwendet. Achtung: Tabelle für Mängel aus dem Pauschalreise-recht, betrifft Reiseveranstalter!! Alternativ: Kemptener Reismängeltabelle, sortiert nach Fallgruppen.
- **Welche Rechte / Pflichten hat der Gast, was kann er tun?** Mängel unverzüglich anzeigen und dokumentieren, Preisminderung aussprechen, außerordentliche, fristlose Kündigung, wenn der BHB ihm nicht den vertragsgemäßen Gebrauch gewährt (z.B. bei Mängeln), § 543 II Nr. 1 BGB: Achtung: die Beeinträchtigung muss erheblich sein; Verschulden des BHB ist unerheblich; Ursache der Beeinträchtigung gleichgültig: Unter Umständen ist eine kurze Frist zur Abhilfe zu setzen.
- **Achtung Pauschalen**. Eine Pauschalreise (§§ 651 a ff. BGB) ist eine Gesamtheit von mindestens zwei touristischen Hauptleistungen, die dem Reisenden als „Paket“ oder „Bündel“ angeboten und im Regelfall zu einem Gesamtpreis verkauft werden.
- Achtung: Abgrenzung zu Verträgen über einzelne touristische Leistungen oder einzelne Reiseleistungen. Nicht: reine Beförderung, reine Unterkunftsleistung,

Gästeführung, Stadtführung usw.. Die touristische Leistung ist dann eine Hauptleistung, wenn sie von wesentlicher, selbstständiger Bedeutung ist, maßgeblich ist die Sicht des Kunden.

- **Beispiele:** Grundsätzlich als (unselbstständige) Nebenleistungen einzustufen sind sämtliche Angebote und Einrichtungen, die einer Ferienwohnung / Unterkunft praktisch „anhängen“ (z. B. Verpflegungsleistungen). Schwierige Abgrenzungsfragen in der Praxis: z. B. zu bestimmten Terminen bietet der Vermieter dem Gast die Überlassung von Fahrrad, Vespa und Radwegkarten – ABER: Begleitung der Radtour durch Führer? Hauptleistungen können sein: Beförderung (Bahn, Flug, Busfahrt, Mietwagen); Unterkunft (Übernachtung Hotel, Pension, Zelt...); Sonstige Events: Sprachkurse, Sportkurse, Reitkurse, Ausflüge; Teilnahme an Konzerten; Teilnahme an Veranstaltungen.
- **Reiseveranstalter im Sinne von § 651 a BGB** ist, wer mindestens zwei touristische Hauptleistungen (z.B. Beförderung und Unterkunft, Unterkunft und Sport- oder Hobbykurs; nicht Unterkunft mit Frühstück oder Vollpension) in einem Angebotspaket gebündelt zu einem Gesamtpreis anbietet und die Gesamtheit der Reiseleistungen in eigener Verantwortung und für eigene Rechnung organisiert, anbietet durchführt. Achtung: Reiseveranstalter kann jede natürliche oder juristische Person sein; eine gewerbliche, gewinnorientierte oder ständige Veranstaltertätigkeit ist nicht erforderlich; auch ein gemeinnütziger Verein kann Reiseveranstalter sein. Vertragspartner des Kunden ist der Reiseveranstalter.
- **Reisevermittler** ist, wer lediglich Reiseleistungen im fremden Namen und auf fremde Rechnung vermittelt. Achtung: der vermittelte Vertrag kommt nur zwischen dem Kunden und dem Anbieter der vermittelten Leistung zustande („Leistungsträger“); die Vertragsabwicklung und die Abwicklung evtl. Leistungsstörungen erfolgen zwischen den Vertragspartnern. Zwischen Reisevermittler / Kunde kommt ein Geschäftsbesorgungsvertrag zustande.

- **Empfehlungen zur Sicherung der Vermittlerstellung:** klare Herausstellung der Vermittlertätigkeit in Buchungs- und Geschäftsbedingungen, im Katalog, dem Anmelde-/Buchungsformular, der Anmeldebestätigung und / oder der Rechnung; klare, deutliche und hervorgehobene Nennung des Anbieters der vermittelten Leistung im Katalog und in den Buchungsunterlagen unter Angabe des vollständigen Namens und der Anschrift. Auch deutlicher Hinweis in den Buchungsunterlagen, dass Vertragspartner des Kunden der Anbieter der vermittelten Leistung ist; im Buchungsformular muss deutlich werden, dass der Kunde der Tourismusstelle einen Auftrag zur Vermittlung einer Unterkunft erteilt hat; rechtlicher Hinweis zur Rechtsstellung der Tourismusstelle als Vermittler; bei Vermittlung von verschiedenen Einzelleistungen: getrennte Anmeldung, getrennte Bestätigungen; die Bestätigungen der Anbieter der vermittelten Leistung sollen an den Kunden weitergegeben werden.
- **Abgrenzung Reiseveranstalter / Reisevermittler:** Abgrenzungsmaßstab ist § 651 a Abs. 2 BGB, nach der Rechtsprechung kommt es allein auf die Sicht des Kunden an: wer aufgrund der gesamten Umstände, insbesondere des Reisekatalogs und der Werbung dem Kunden nach außen hin als der Verantwortliche erscheint, der muss sich wie ein Reiseveranstalter behandeln lassen und unterliegt der Haftung des Reisevertragsrechts.
- **Achtung:** Eine Vermittlerklausel im Katalog ist unbeachtlich, wenn die sonstigen Umstände, Werbung, Kataloggestaltung und Buchungsunterlagen aus der Sicht des Kunden für eine Veranstaltertätigkeit sprechen. Es kann somit jemand Reiseveranstalter sein, ohne sich als solcher zu bezeichnen; die Gerichte entscheiden die Abgrenzungsfrage sehr kundenfreundlich.
- **Konsequenzen, Reiseveranstalter zu sein:**
 - Insolvenzschutz - gem. § 651 k BGB hat jeder RV sicherzustellen, dass dem Reisenden bei Insolvenz des Veranstalters der Reisepreis (soweit

Ausfall) sowie notwendige Aufwendungen erstattet werden; Verpflichtung zum Abschluss einer Insolvenzversicherung und Ausstellung eines Sicherungsscheins bei Anzahlung, vor Beginn der Reise (Ausnahmen: Tagesreisen ohne Übernachtung unter 75€; RV ist jur. Person des öffentlichen Rechts; RV veranstaltet Reisen gelegentlich und außerhalb seiner gewerblichen Tätigkeit).

- Auswahl und Überwachung der Leistungsträger
 - Richtigkeit der Leistungsbeschreibung, ordnungsgemäße Leistungserbringung, Obhut- und Fürsorgepflichten, besondere Informationspflichten, Verpflichtung, dem Reisenden bei oder nach Vertragsschluss eine Buchungsbestätigung zu übergeben
- **EU-Pauschalreiserichtlinie:** Ende 2015 hat das EU-Parlament die neue EU-Pauschalreiserichtlinie beschlossen. Die Mitgliedstaaten müssen die Richtlinie bis zum 1. Januar 2018 in nationales Recht umsetzen und ab dem 1. Juli 2018 anwenden. In Deutschland soll das Gesetz zur Umsetzung der EU-Pauschalreiserichtlinie in nationales Recht noch vor der Bundestagswahl 2017 beschlossen werden. Änderungen u.a.: sog. Verbundene Reiseleistungen (neue Kategorie!!), getrennte Rechnungen, aber „gemeinsame“ Zahlung am Schluss; neutrales Beratungsgespräch vorgeschaltet; Informationspflichten (Unterschrift des Reisenden!), Formblätter; Insolvenzabsicherung bei Inkasso des Reisevermittlers (nicht Direktinkasso); Tagesreisen: unklar; Einzelleistungen: unklar!!

- **Vermieterhaftung und Versicherungen für Beherbergungsbetriebe**

- **Pflichten des Vermieters - Vermieterhaftung und Versicherungen für Beherbergungsbetriebe:** der Vermieter einer Ferienunterkunft 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:

- Unterscheidung zwischen: (a) den **vertraglichen Schutz- und Obhutspflichten**, (b) sog. **Gastwirthaftung** für eingebrachte Sachen sowie (c) den gesetzlichen Pflichten und der gesetzlichen Haftung: **Verkehrssicherungspflichten**.
- Aufgrund des Mietvertrags hat der Vermieter **Schutz- und Obhutspflichten (vertragliche Haftung)**. Beispiel: wer seine Ferienunterkunft an Familien mit Kleinkindern vermietet, der sieht sich besonders hohen Anforderungen ausgesetzt. Achtung: verletzt ein Vermieter seine Schutz- und Obhutspflichten (z.B. durch defekte oder ungesicherte Einrichtungsgegenstände) und der Mieter kommt dadurch zu Schaden, dann haftet der Vermieter auf Schadensersatz.
- **Die sog. Gastwirthaftung für eingebrachte Sachen, §§ 701-704 BGB**: Verschuldensunabhängige Betriebshaftung für Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der vom Gast eingebrachten Sachen (z.B. Gepäcktransport).
- Voraussetzungen:
 - **1. Beherbergungsbetrieb / Gastwirt**: Nur der gewerbsmäßige Inhaber eines BHB (z.B. Hotelier), nicht der private Zimmervermieter.
 - **2. Eingebrachte Sachen**: Nur solche, die vom „Gastwirt“ oder seinen Leuten in Obhut genommen werden oder die der Gast auf Anweisung des Gastwirts an einen bestimmten Platz gebracht hat (Kleider, Uhr, Brieftasche, Koffer mit Inhalt, Sachen in allen Gebäudeteilen, Transport des Gepäcks zum Bahnhof durch Personal).
 - **3. Haftungsausschlüsse**: Wenn der Schaden allein durch den Gast, die Beschaffenheit der Sache oder höhere Gewalt (nicht: Hoteldiebstahl!) verursacht wird. Nicht geschützt: Fahrzeuge, darin belassene Sachen und lebende Tiere.

- **4. Haftungsbeschränkung:** Summenmäßige Haftungsbeschränkung: pro Schadensfall bis zu dem Betrag, der dem Hundertfachen des Übernachtungspreises entspricht, jedoch mindestens bis zu 600€, höchstens 3.500€; bei Geld/Wertpapieren u. Kostbarkeiten bis zu 800 €. Achtung: unbeschränkte Haftung bei Verschulden des Gastwirts oder Ablehnung der Aufbewahrung (Beisp.: mangelhafte Türschlösser, mangelhafter Safe).
 - **5. Anzeigepflicht:** Unverzüglich.
 - **Achtung: kein Ausschluss der Haftung möglich („Für Sachen des Gastes wird nicht gehaftet“).**
- **Verkehrssicherungspflichten:** gesetzliche Pflichten und gesetzliche Haftung - das Gesetz legt dem Vermieter so genannte **Verkehrssicherungspflichten** auf.
Definition: Wer eine objektive Gefahrenlage schafft oder eine bestehende Gefahr innerhalb eines von ihm beherrschten Bereichs 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. Keine Haftung des Veranstalters für atypische (nicht vorhersehbare) Geschehnisse, keine Haftung für die Verwirklichung des allgemeinen Lebensrisikos.
 - **Achtung:** wer seine Verkehrssicherungspflichten schuldhaft (vorsätzlich oder fahrlässig) verletzt **und** damit einen Schaden an der Gesundheit, dem Körper, dem Leben oder am Eigentum des Gastes verursacht, der haftet. **Beispiele:** der Vermieter muss z. B. die Parkplätze (Beleuchtung, Streupflicht usw.), Zugänge und die Treppen seiner Ferienunterkunft sichern. **Konkret:** 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. **Konkret:** Ein Besucher rutscht auf nassem Laub am Hauseingang aus und verletzt sich. Auch hier haftet der Vermieter.

- Um eine Haftung des Vermieters bei der Benutzung des Spielplatzes durch "Gästekinder" zu minimieren, ist es empfehlenswert, ein Schild „Benutzung auf eigene Gefahr“ anzubringen. Ein genereller Haftungsausschluss unzulässig: Aber die Haftung des Vermieters wird bei Sach- und Vermögensschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; bei Körper- und Gesundheitsschäden ist eine Haftung des Vermieters immer begründet bei Fahrlässigkeit (auch leichter) oder Vorsatz. **Achtung: Im Schadensfall muss der Vermieter nachweisen, dass er seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist und ihn kein Verschulden trifft.**
- **Fahrradverleih:** Egal ob entgeltlich oder kostenlos – Vermieter hat Verkehrssicherungspflichten. Bsp.: 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: Hinweis „**Benutzung auf eigene Gefahr**“: nur Ausschluss der Haftung für leichte Fahrlässigkeit bei Vermögens- und Sachschäden; für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie bei Körper- und Gesundheitsschäden haftet der Vermieter immer. EMPFEHLUNG: Rücksprache mit Haftpflichtversicherung.
- **Absicherungsmöglichkeiten/ Schutz für den Vermieter:** Eine **private Haftpflichtversicherung** ist in der Regel nicht ausreichend, da sie nicht alle Risiken eines Vermieters einer Ferienunterkunft abdeckt. Der Vermieter sollte sich zusätzlich absichern – zum Beispiel durch eine **Haus- und Grundstückeigentümer-Haftpflichtversicherung**. Sinn und Inhalt der Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung: Es handelt sich um eine Versicherung gegen (gesetzliche) Haftpflichtschäden, die 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 Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung.

- Eigentümer, die ihr eigenes Einfamilienhaus selbst bewohnen und darin eine oder mehrere Ferienwohnungen vermieten, sind in solchen Fällen in der Regel über die private Haftpflichtversicherung abgesichert. Hier empfiehlt es sich, in jedem Fall beim Versicherer nachzufragen. (Achtung: deckt nur Haftung bei Verletzung der Verkehrssicherungspflichten ab).
- Bei Hotels und größeren Beherbergungsbetrieben, die ihren Gästen zusätzliche Serviceleistungen von einem gewissen Umfang bieten und nicht nur Räume vermieten (also nicht bei reiner Zimmervermietung, Vermietung von Ferienwohnungen/-häusern) kann eine **Betriebshaftpflicht** geboten sein (spezielle Haftpflichtversicherung für Beherbergungsbetriebe, die nicht nur Personen- und Sachschäden aus der gesetzlichen Haftpflicht des Hoteliers/Vermieters abdeckt, sondern auch die hotel-/vermietungsspezifischen Risiken erfasst; z.B. Haftung des Inhabers des Beherbergungsbetriebes für Verlust, Beschädigung, Zerstörung (Garderobe, Gepäck, Wertsachen) und Abhandenkommen vom Gast eingebrachter Sachen, soweit der Schaden vom Hotelier oder dessen Personal schuldhaft verursacht ist).
- **Weitere Absicherungsmöglichkeiten: Betriebsunterbrechungsversicherung oder Ertragsausfallversicherung** (Schutz vor bestimmten negativen finanziellen Folgen einer Betriebsunterbrechung durch ein versichertes Schadenereignis, etwa Feuer, Sturm, Überschwemmung, Einbruch oder Betriebsschäden an Gebäuden und Anlagen bzw. Betriebsschäden von Zulieferern); **Rechtsschutzversicherung.**

- **Preisdarstellung und Informationspflichten im Gastgeberverzeichnis**

- Zweck der **Preisangabenverordnung** (PAngVO): durch sachlich zutreffende und vollständige Verbraucherinformation Preiswahrheit und Preisklarheit gewährleisten; sowie durch optimale Preisvergleichsmöglichkeiten die Stellung der Verbraucher gegenüber Handel und Gewerbe stärken und den Wettbewerb fördern. Grundsatz der Preisangabenverordnung: Der Gast muss ohne gesonderte Nachfrage, ohne Taschenrechner, ohne Telefonanruf oder sonstige Maßnahmen in der Lage sein, den Preis der Unterkunft für die von ihm gewünschte Unterkunftsart, Aufenthaltsdauer und Saisonzeit zu ermitteln.
- **Definition des Endpreises:** Unter dem Endpreis ist der tatsächlich zu zahlende Preis einschließlich Umsatzsteuer und sämtlicher pauschaler und obligatorischer Nebenkosten zu verstehen. **Obligatorische Kosten** für Strom, Wasser, Gas und Heizung sowie für Bettwäsche/Handtücher und die **Endreinigung** müssen grundsätzlich in den Mietpreis mit einbezogen werden.
- Achtung: Preisbestandteile dürfen nicht gesondert ausgewiesen werden, wenn der Gast sie in jedem Fall bezahlen muss.
- Ausnahmen: Erstens der Nachweis des tatsächlichen Verbrauchs - die Verpflichtung, den Endpreis anzugeben, schließt eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Nebenkosten nicht aus. Wenn ein Nachweis der tatsächlich angefallenen Kosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung beispielsweise anhand eines Zählers geführt werden kann, dürfen Nebenkosten auch verbrauchsabhängig abgerechnet werden.
- Lässt der Vermieter dem Gast die Wahl, ob die Endreinigung von ihm selbst durchgeführt oder vom Vermieter übernommen wird, so ist die Endreinigung keine obligatorische Nebenleistung. In diesem Fall dürfen die Kosten der End-

- reinigung gesondert ausgewiesen werden (Achtung: Hinweis muss in drucktechnisch deutlicher Form erfolgen, kein Verstecken in Fußnoten oder als „Sternchen“-Hinweis, Intransparente Preisangaben sind unzulässig).
- **Kurtaxe und Bettensteuer:** Der DTV empfiehlt, die Kurtaxe immer gesondert aufzuführen und nicht in den Endpreis einzubeziehen, da es sich um eine kommunale Gebühr und nicht um einen Teil des Mietpreises handelt. Nach einem Urteil des OLG Köln (Urteil vom 14.03.2014, Az. 6 U 172/13) ist die sog. "Bettensteuer" (auch Kulturförderabgabe genannt) dagegen Preisbestandteil. Es handelt sich bei der sog. "Bettensteuer" nicht um eine durch den Hotelgast beliebig auswählbare Zusatzleistung, sondern um eine aufgrund kommunaler Steuerpflicht zu zahlende Abgabe des Hotelbetreibers.
 - Das **Wettbewerbsrecht** stellt Regeln für einen fairen Wettbewerb auf und schützt vor unlauteren geschäftlichen Handlungen unterschiedlichster Art, insbesondere in der Werbung. Im Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) werden u.a. unlautere Handlungen definiert und verboten. Das Wettbewerbsrecht verbietet irreführende Werbemaßnahmen.
 - **Wettbewerbsrecht: wer kann abmahnen?** Mitbewerber, § 8 Abs. 3 UWG i.V.m. § 8 Abs. 1 UWG: „Mitbewerber“ ist jeder Unternehmer, der mit einem oder mehreren Unternehmern als Anbieter oder Nachfrager von Waren oder Dienstleistungen in einem konkreten Wettbewerbsverhältnis steht. Weite Auslegung des „konkreten Wettbewerbsverhältnisses“: muss noch nicht einmal dieselbe Branche sein („Kaffee statt Blumen“), Folge: Anspruch auf Unterlassung sowie Beseitigung und ggf. Schadensersatz. Verbraucher? Nein! Aber: Verbraucherverbände und Berufsverbände im weitesten Sinne sowie Wettbewerbszentrale.
 - **Informationspflichten in Werbeanzeigen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 UWG:** Eine Werbeanzeige – sofern sie Preise enthält – muss zwingend auch Angaben zu Identität und Adresse des Werbenden beinhalten. Das schreibt § 5a Abs. 3 Nr. 2 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) vor. Die erweiterten

Informationspflichten gelten zum Beispiel für Anzeigen im Buchungskatalog bzw. Gastgeberverzeichnis und auf der Website einer Tourismusorganisation. Erforderlich sind sowohl die genaue Firmierung des werbenden Unternehmens mit dem Rechtsformzusatz (z. B. GmbH, e.K., GbR) als auch die Adresse (Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort des Firmensitzes).

- Das gilt auch für die Vermieter von Ferienwohnungen, -häusern und Privatzimmern. Sie müssen ihren Namen und die Anschrift angeben. Weicht die Adresse des beworbenen Beherbergungsbetriebes von der Anschrift des Vermieters ab, müssen beide Adressen angegeben werden.
- **Prospektwahrheit und Prospektklarheit:** Der Prospekt hat eine wettbewerbsrechtliche Bedeutung. Die Rechtsprechung hat dafür die Grundsätze der Prospektwahrheit und Prospektklarheit entwickelt: Der Prospekt muss richtig (zutreffende Angaben), vollständig (alle wichtigen Umstände müssen genannt werden) und klar sein (§ 4 Abs. BGB-Info). Für den Konkurrenten als Wettbewerber und Mitbewerber sind Verstöße wie eine verschleierte Katalogsprache, Unvollständigkeiten oder bewusste Weglassungen irreführende Angaben nach §§ 3, 4 Nr. 11 UWG. **Beispiele:** Wichtige Informationen müssen dort abgedruckt werden, wo der Reisende sie erwarten darf (z.B. Hinweis auf Lärmbelästigungen? In den Hauptteil des Katalogs!). Keine Schönfärberei (z.B. „Zimmerlage zur Straße“, „Hotel in zentraler Lage“ für Verkehrslärm“; „Hotel in aufstrebender Umgebung“ für Baulärm;), Werbefotos müssen repräsentativ sein. **Blickfangwerbung:** kann irreführend sein, da der Reisende die Werbeangabe nicht detailliert prüft; der Blickfang muss bei isolierter Betrachtung wahr sein (Beispiel: „Kinder frei“, dann Sternchen-Hinweis). **Preisgegenüberstellung:** durchgestrichene Preise sind zulässig, wenn diese tatsächlich einmal verlangt wurde; **Lockvogelwerbung:** Kunde wird über die Preiswürdigkeit des gesamten Sortiments getäuscht. **Keine Werbung mit Selbstverständlichkeiten,** (z. B. Sicherungsschein), Spitzenstellung und Sternekennzeichen.

- Umsetzung der neuen gesetzlichen Informationspflicht nach der ODR-Verordnung 524/2013 hinsichtlich der Verlinkung der **sog. „Online-Streitbeilegungsplattform“ (im Folgenden: „OS-Plattform“)**: auf der Webseite des Unternehmers bzw. dessen Auftritt im Rahmen einer Verkaufsplattform. Wer ist betroffen? Nahezu alle Onlinehändler erfasst; das gilt nicht, wenn die Internetseite z.B. rein als Präsentationsseite genutzt wird; keine Verträge abgeschlossen werden; der Unternehmer sich ausschließlich im Geschäftsbereich B2B bewegt. Die ODR-Verordnung sieht die Erfüllung der Informationspflicht **zwingend seit dem 09.01.2016 vor**. Stellen Sie daher den nachfolgenden Text mitsamt anklickbarem Link auf die OS-Plattform direkt unterhalb Ihrer Impressumsangaben dar: **Plattform der EU-Kommission zur Online-Streitbeilegung: www.ec.europa.eu/consumers/odr**.
- Das **Gesetz über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (VSBG)** wurde bereits am 19.02.2016 verkündet und trat am 1.04.2016 in Kraft. Die §§ 36, 37 VSBG gelten jedoch erst seit dem **1.02.2017**. Unternehmer aus dem B2C-Bereich treffen ab diesem Zeitpunkt besondere Informationspflichten: **Der Verbraucher muss darüber aufgeklärt werden, inwiefern das Unternehmen bereit oder verpflichtet ist, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen**. Die Bedeutung der Begriffe „Verbraucher“ und „Unternehmer“ ergibt sich aus den §§ 13, 14 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Verstöße gegen die neuen Informationspflichten können nach §§ 3a, 8 Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) abgemahnt werden.
- Gemäß 37 VSBG ist der Unternehmer verpflichtet, den Kunden auf eine für ihn zuständige Verbraucherschlichtungsstelle unter Angabe von deren Anschrift und Website in Textform (z.B. per Email, Telefax) hinzuweisen, **nachdem der Streit entstanden ist und nicht beigelegt werden konnte**. **Der Hinweis könnte aussehen wie folgt**: Die [Tourismusorganisation - Name des Unternehmens ergänzen] nimmt nicht an einem freiwilligen Streitbeilegungsverfahren

vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil. Trotzdem sind wir verpflichtet, Ihnen die Kontaktdaten der zuständigen Stelle zu nennen: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Str. 8, 77694 Kehl, Telefon: +49 785179579 40, Telefax: +49 7851 79579 41 Internet: www.verbraucher-schlichter.de E-Mail: mail@verbraucher-schlichter.de.

- Ein Unternehmer, der eine **Website unterhält und/oder Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) verwendet**, hat den Verbraucher leicht zugänglich, klar und verständlich darüber in **Kenntnis zu setzen, inwieweit er bereit ist oder verpflichtet ist, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen**. Diese Informationen müssen auf der Website des Unternehmers erscheinen, wenn der Unternehmer eine Website unterhält; und zusammen mit (bzw. in) den AGB gegeben werden, wenn der Unternehmer AGB verwendet. Achtung: Die Informationspflichten gem. § 36 I Nr. 1 VSBG betreffen nur den Unternehmer, der am 31. Dezember des vorangegangenen Jahres mehr als zehn Personen beschäftigt hat. Gezählt wird „nach Köpfen“, nicht nach anteiliger Arbeitszeit.

- **Gema und Rundfunkbeitrag**

- Ein Fernsehgerät in der Ferienwohnung, im Ferienhaus, im Privatzimmer oder im Hotelzimmer gehört heute zum Standard einer jeden Ferienunterkunft. Der Vermieter der Unterkunft muss einen **geräteunabhängigen Rundfunkbeitrag** bezahlen, das ist allgemein bekannt (**Details im Recht in der Praxis zum Thema**). Viele Vermieter von Beherbergungsbetrieben wissen jedoch nicht, dass darüber hinaus (allerdings geräteabhängig) Vergütungsansprüche von **Verwertungsgesellschaften (GEMA, GVL, ZWF, VG Wort, VG Media)** fällig werden.

- Die GEMA macht gegenüber den Vermietern von sämtlichen Ferienunterkünften einen Vergütungsanspruch geltend. Dies betrifft also sowohl die Vermieter von Hotel- und Gästezimmern als auch die Vermieter von Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Privatzimmern.
- Die **Verwertungsgesellschaften** nehmen als staatlich anerkannte Treuhänder Nutzungsvergütungen für die Nutzung urheberrechtlich und leistungsschutzrechtlich geschützter Werke ihrer Mitglieder wahr. Die Mitglieder übertragen ihre urheberrechtlichen Nutzungsrechte (bspw. Vervielfältigungsrechte); die Verwertungsgesellschaft erteilt Nutzern Lizenzen und zieht hierfür Vergütungen ein.
- Ob der Gebührenanspruch der GEMA tatsächlich besteht, beurteilt sich nach der derzeitigen Rechtslage – hierbei ist zwischen Hotelbetrieben sowie Ferienwohnungen/-häusern und Privatzimmern zu unterscheiden, da die Rechtslage je nach Art der Ferienunterkunft variiert und von den Gerichten leider auch nicht einheitlich geklärt ist.
- Trotzdem gehen die Verwertungsgesellschaften, insbesondere die GEMA, derzeit davon aus, dass die Rechtsprechung zu Hotelbetrieben auch auf Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Privatzimmer angewendet werden kann und dass ein Vergütungsanspruch der GEMA auch gegenüber den Vermietern von Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Privatzimmern besteht.
- Seit der grundlegenden Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 7. Dezember 2006 ist anerkannt, dass die Weiterleitung von Fernseh- und Rundfunksendungen in Hotelzimmer urheberrechtlich geschützt ist. Ein Vermieter, der seinen Gästen Radio- und Fernsehgeräte in seinem Hotelbetrieb zur Verfügung stellt, muss nach §§ 20, 20b UrhG eine Nutzungsvergütung an die Verwertungsgesellschaften für Urheber- und Leistungsschutzrechte zahlen. Durch das Bereitstellen von Fernsehapparaten in den Unterkünften werden ur-

heberrechtlich geschützte Werke einem unbegrenzten Publikum zugänglich gemacht. Für dieses „Öffentlichmachen“ urheberrechtlich geschützter Werke besteht ein urheberrechtlicher Vergütungsanspruch, der von den fünf Verwertungsgesellschaften (GEMA, GVL, ZWF, VG Wort und VG Media) als Treuhänder für die berechtigten Sendeunternehmen erhoben wird.

- Für Ferienhäuser und -wohnungen sowie Privatzimmer gilt Folgendes: Das EuGH-Urteil bezieht sich ausdrücklich nur auf Hotelbetriebe. Dennoch vertreten die Verwertungsgesellschaften derzeit die Rechtsauffassung, dass die Rechtsprechung des EuGH auch auf Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Privatzimmer übertragen werden kann. Nach der aktuellen Rechtslage sollten die Vermieter von Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Privatzimmern für Fernseh- und Hörfunkgeräte in den Unterkünften die GEMA-Gebühren (unter Vorbehalt) bezahlen. Es ist zwar fraglich, ob die Entscheidung des EuGH aus dem Jahr 2006 unmittelbar auf Ferienhäuser und -wohnungen übertragen werden kann. Eine eindeutige Klärung kann letztendlich aber nur mittels einer höchstgerichtlichen Entscheidung, also durch den Bundesgerichtshof in Karlsruhe erfolgen.
- **Der DTV empfiehlt:**
 - Alle Beherbergungsbetriebe sollten dem Gebührenbescheid der Verwertungsgesellschaften folgen – allerdings empfiehlt es sich, unter Hinweis auf die laufenden Verfahren und das Fehlen einer BGH-Entscheidung nur unter Vorbehalt zu zahlen.
 - Die von der GEMA versendeten Verträge müssen nicht unterschrieben werden.
 - Sofern nicht ganzjährig vermietet wird, können mit der GEMA Saisonverträge abgeschlossen werden.
 - Die Vermieter sollten prüfen, ob die Vergütungsansprüche der GEMA bereits verjährt sind. Dies kann der Fall sein bei Ansprüchen aus dem Jahr 2006 und

zurückliegenden Jahren. Vermieter müssen sich dann ausdrücklich auf die Verjährung berufen

Hinweis:

Dieser Beitrag wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhalts kann jedoch nicht übernommen werden. Für Schäden, die aus der Benutzung dieses Beitrages entstehen, können wir keine Haftung übernehmen.

Berlin, 27.04.2017

