

# Die Vermietung von Ferienwohnungen

- Rechtslage und Handlungsmöglichkeiten -

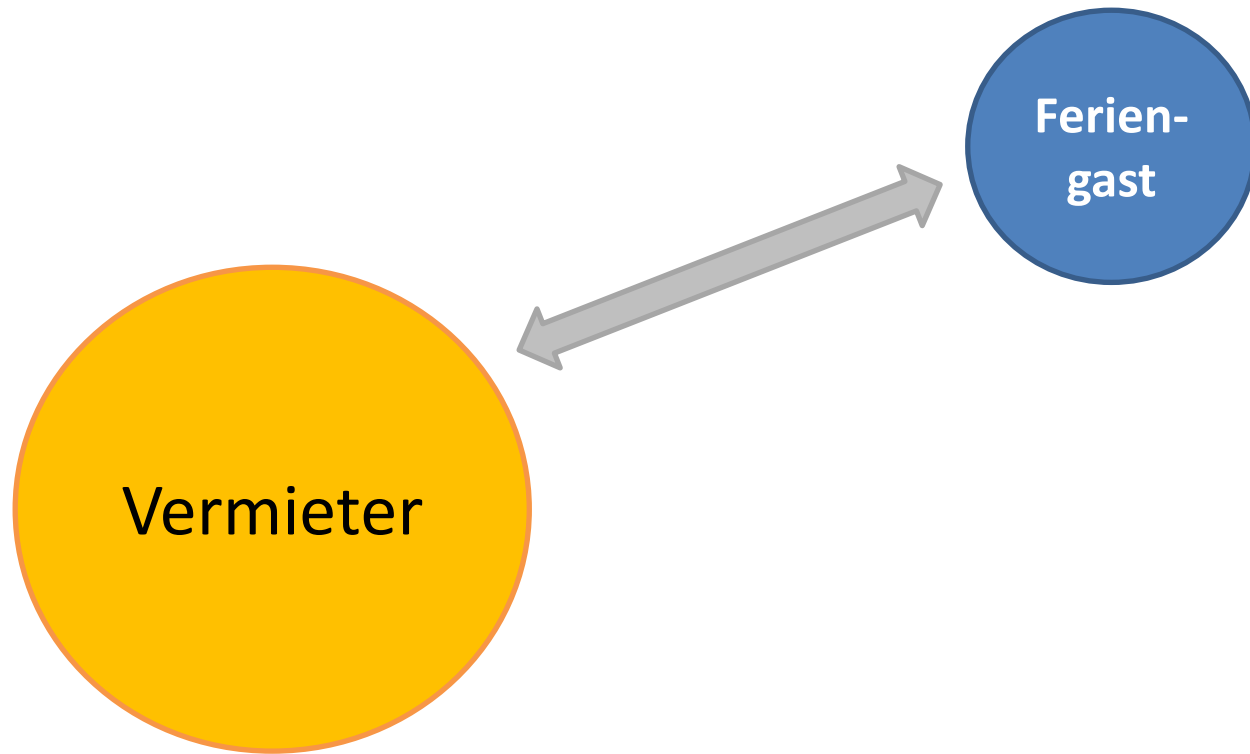
EIS & WENDT | MASEKOWSKY

---

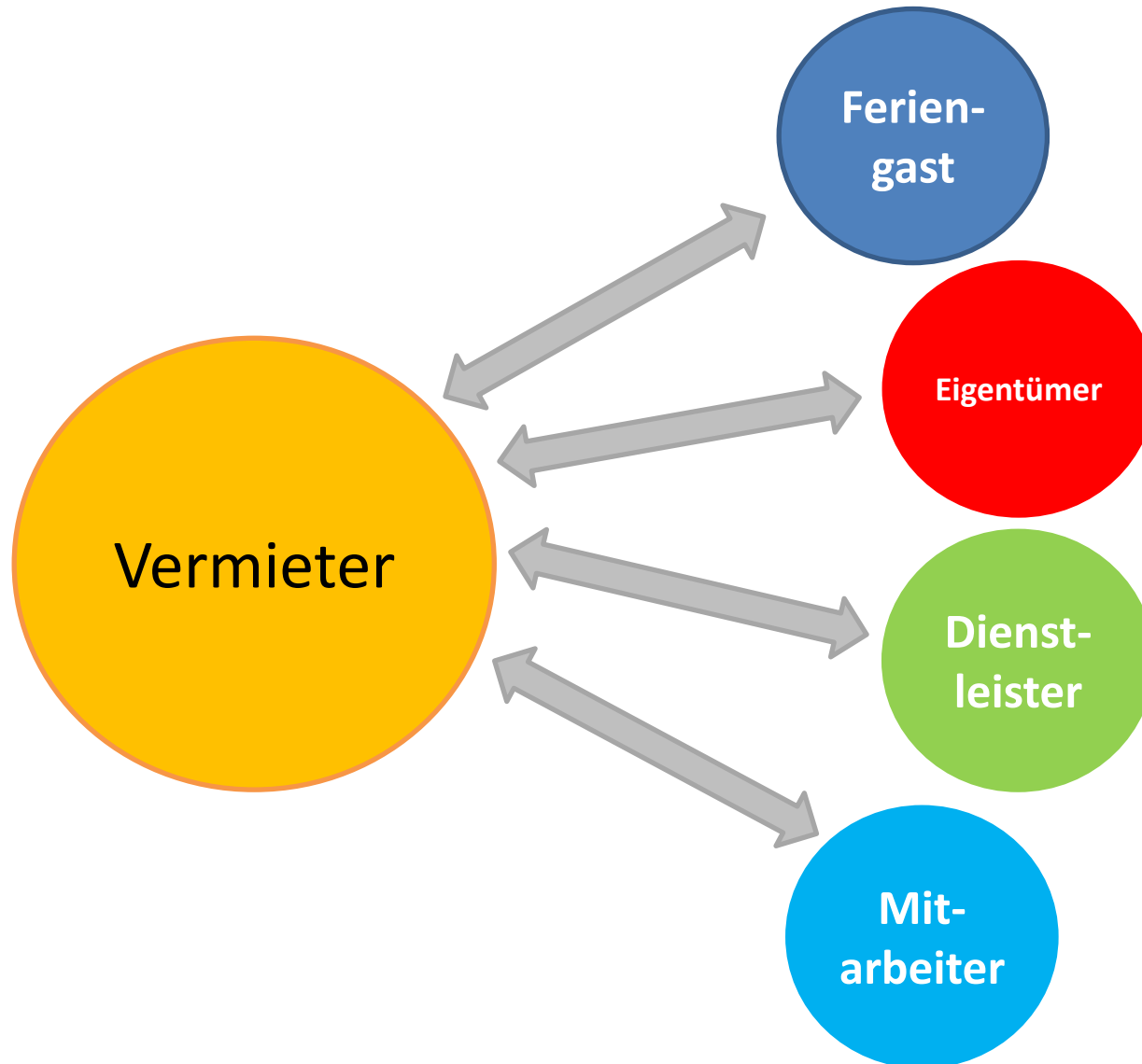
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE



## Die Vermietung von Ferienwohnungen - 1



## Die Vermietung von Ferienwohnungen - 2



## Rechtliche Vorgaben

1. Allgemeine gesetzliche Vorgaben, insbesondere Vertragsrecht, §§ 145 – 157 BGB
2. Vertragliche Vereinbarung  
Allgemeine und Besondere Geschäftsbedingung
3. Gesetzliche Bestimmung  
Mietrecht, §§ 535 – 580 a BGB  
Reisevertragsrecht, §§ 651 a – 651 m BGB

## Abwendbarkeit des Reisevertragsrecht

- § 651a BGB  
Voraussetzung der Anwendung des Reisevertragsrechts ist die Erbringung oder Vermittlung einer Gesamtheit von Reiseleistungen.
- Rechtssprechung des Bundesgerichtshofes  
Die Vermietung einer Vielzahl von Ferienwohnungen im eigenen Namen kann zur Anwendbarkeit des Reisevertragsrechts führen

## **Abschluss eines Vertrages**

- Angebot und Annahme, §§ 145 – 157 BGB
- Mündlich, schriftlich oder elektronisch

## Inhalt eines Vertrages

Einigung über alle wesentlichen Punkte, § 154 BGB:  
Besondere Vertragsbedingungen

- Objekt
- Buchungszeit
- Preis

## Allgemeine Vertragsbedingungen (AGB)

- Allgemeine Vertragsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt.
- Einbeziehung der AGB erfordert ausdrücklichen Hinweis, Möglichkeit der Kenntnisnahme und Einverständnis des Vertragspartners
- Wirksamkeit der AGB-Regelungen bestimmt sich nach strengen gesetzlichen Anforderungen (§§ 305 ff. BGB): keine unangemessene Benachteiligung



## Vertragspartner: Vermittler oder Vermieter

- Vertragspartner des Feriengastes ist derjenige, der im Mietvertrag als Vermieter namentlich genannt wird. Wird im Mietvertrag allein der Vermittler genannt, mithin der Vermieter nicht mit vollem Namen und Anschrift bezeichnet, so haftet der Vermittler für alle Vermieterpflichten.

## Vertragspartner: Ein oder mehrere Mieter

- Ein Mietvertrag kann mit einem oder mehreren Mietern abgeschlossen werden. Dabei muss jeder einzelne Mieter selbst den Mietvertrag unterzeichnen oder wirksam (schriftliche Vollmacht!) vertreten werden. Allein bei Ehepartner besteht eine gesetzliche Bevollmächtigung zur gegenseitigen Vertretung (§ 1357 BGB).
- Mehrere Mieter bieten dem Vermieter zusätzliche wirtschaftliche Sicherheit. Nachteil mehrerer Mieter ist, dass sämtliche rechtsgestaltenden Erklärungen (beispielsweise eine Kündigung) gegenüber jedem Mieter gesondert abzugeben ist.

## § 1357 BGB

„Jeder Ehegatte ist berechtigt, Geschäfte zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfes der Familie mit Wirkung auch für den anderen Ehegatten zu besorgen. Durch solche Geschäfte werden beide Ehegatten berechtigt und verpflichtet...“

## **Exkurs: AGB Regelung für mehrere Mieter**

### Formulierungsvorschlag

„Bei mehreren Personen als Mieter genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters, wenn sie einem der Mieter zugeht. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zum Empfang von Willenserklärungen des Vermieters. Dies gilt auch für Kündigungs- und Rücktrittserklärungen.“

## **Mündlicher Vertragsabschluss**

- Mündlicher bzw. fernmündlich Vertragsabschluss grundsätzlich wirksam
- Sofortige Annahme, § 147 BGB
- Problem: Beweisbarkeit

## Beweis eines fernmündlichen Vertragsschlusses?

- Telefonat von einer anderen Person mitgehört oder aufgenommen?
- Nach dem Bundesgerichtshof verletzt das heimliche Mithören eines Telefonates durch einen Dritten das allgemeine Persönlichkeitsrecht (Artikel 2 Abs. 1 i.V.m. Artikel 1 Abs. 1 Grundgesetz).
- Gegenstand des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes ist auch die Befugnis, selbst zu bestimmen, ob das gesprochene Wort durch Dritte mitgehört werden soll.
- Dem Telefonteilnehmer muss deshalb grundsätzlich offenbart werden, dass eine dritte Person das Gespräch mithört. Eine Person, die das Telefonat nur heimlich mitgehört hat, darf deshalb in einem Prozess nicht als Zeuge für den Inhalt des Telefonates vernommen werden (Beweisverwertungsverbot).

## **Herbeiführung von Rechtssicherheit bei mündlichem Vertragsabschluss**

Formulierungsvorschlag:

„Ich beziehe mich auf unser Telefonat vom ... und den Abschluss folgenden Vertrages (wesentlicher Vertragsinhalt, mindestens Angabe zu Objekt, Buchungszeit, Preis). Zur Vermeidung von Missverständnissen bestätigen Sie mir den Vertragsabschluss bitte kurz schriftlich.“

## Schriftlicher Vertragsabschluss

- Sicherer ist ein schriftlicher Vertragsabschluss.
- Angebot und Annahme durch Briefwechsel oder Mietvertrag mit Unterschriften von Vermieter/Vermittler und Mieter



## Problem: Feriengast antwortet nicht

- Feriengast antwortet nicht auf ein schriftliches Vertragsangebot des Vermieters in der Zwischenzeit meldet sich ein neuer Interessent für das Objekt.
- Angebot bleibt solange wirksam, wie der „Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen“ erwartet werden darf, § 147 BGB.
- Wenn der Vermieter an den neuen Interessenten vermietet und danach die schriftliche Annahmeerklärung des ersten Interessenten eingeht, hat der Vermieter zweimal vermietet (Doppelvermietung) und sich gegenüber einem Mieter schadensersatzpflichtig gemacht.

## Lösung: Feriengast antwortet nicht

- Das Angebot des Vermieters sollte eine Frist enthalten, innerhalb derer der Feriengast das Angebot schriftlich annehmen muss.
- Formulierungsvorschlag:  
„Sollte Ihnen mein Angebot zusagen, bestätigen Sie mir bitte die Annahme schriftlich binnen 5 Tagen, da die Wohnung sonst anderweitig vermietet wird.“
- Geht die Annahmeerklärung des Feriengastes dem Vermieter erst am 6. Tag oder später zu, kommt kein Vertrag zustande.
- Die verspätete Annahmeerklärung des Mieters gilt als neues Angebot (§ 150 I BGB), das vom Vermieter bestätigt, also angenommen, werden muss.

## **Buchung über das Internet**

- Bei Buchung per E-Mail oder über ein Onlineportal gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen über das Zustandekommen eines Vertrages.
- Für die Person des Vertragspartners trägt der Vermieter die volle Beweislast.

## **„Stornierung“ des Mietvertrages durch den Feriengast**

- Mietverträge über Ferienwohnungen sind nicht ordentlich kündbar bzw. rücktrittsfähig.
- Gleichwohl wollen Feriengäste derweil einen abgeschlossenen Vertrag krankheitsbedingt oder aus beruflichen oder sonstigen Gründen aufheben.
- § 537 BGB regelt den Fall persönlicher Hinderungsgründe des Mieters ausdrücklich:

„Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des Gebrauchsrechtes gehindert wird.“

## Rechtsfolge der „Stornierung“

- Der Vermieter kann nach § 537 BGB also bei persönlicher Verhinderung die Zahlung der vereinbarten Miete (nicht Nebenkosten) verlangen.
- Aber Abzug ersparter Aufwendungen und Einnahmen aus anderweitiger Vermietung der Ferienwohnung in der betreffenden Mietzeit.
- Nach der „Stornierung“ hat der Vermieter die Ferienwohnung wie bei ihm üblich wieder zu bewerben und anzubieten.
- Der Vermieter hat indes keine besonderen Anstrengungen zu unternehmen, um die Ferienwohnung erneut zu vermieten.
- Bei den ersparten Aufwendungen gehen das Amtsgericht Niebüll und das Landgericht Flensburg von Pauschal 20 % des vereinbarten Übernachtungspreises (ohne Nebenkosten) aus.

## Reaktion des Vermieters auf eine „Stornierung“

- Vermeidung von Missverständnissen durch Schreiben an Feriengast
- Formulierungsvorschlag:

„Ich danke Ihnen für Ihre Nachricht vom ... und bedauere, dass Sie die Ferienwohnung während der gebuchten Zeit nicht nutzen wollen/können. Eine Auflösung des Vertrages ist leider nicht möglich.

Ich werde die Ferienwohnung - Ihr Einverständnis voraussetzend - im Rahmen meiner üblichen Bemühungen wieder zur Vermietung anbieten. Auch Sie sollten sich um eine anderweitige Vermietung bemühen.

Ich bitte um Verständnis, dass ich Ihnen den vereinbarten Übernachtungspreis, abzüglich 20 % ersparter Aufwendungen, in Rechnung stellen muss, soweit eine anderweitige Vermietung nicht gelingt.“

## **Exkurs zu AGB: „Stornogebühr“**

- Teilweise enthalten AGB eine „Stornogebühr“ für den Mehraufwand der Neuvermietung.
- Solche Gebühren sind ernsthaften Wirksamkeitsbedenken ausgesetzt.

# Mangel der Ferienwohnungen

- Ein Mangel ist die Einschränkung der Tauglichkeit der Ferienwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch.
- Ein Mangel kann für den Feriengast einen Anspruch auf Minderung der vereinbarten Miete begründen, ggf. zur fristlose Kündigung berechtigen.
- Geltendmachung: Grundsätzlich Abhilfeverlangen mit Fristsetzung.
- Minderungshöhe soll den Umfang der geminderten Gebrauchstauglichkeit entsprechen: Einzelfallentscheidung.
- Fristlose Kündigung bei Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung: Einzelfallentscheidung.



## **Beschädigung der Wohnung**

- Rechtsanspruch des Vermieters
- Beweislast des Vermieters erfordert gute Dokumentation
- Umfang des Ersatzanspruches

## **Nutzung W-LAN: Risiko illegaler Handlungen**

- **Strenge Haftung des Anschlussinhabers**
- **Technische Vorkehrung: Blockierung von Tauschbörsen, Zuordnung der Nutzer**
- **Rechtliche Vorkehrungen: schriftliche Versicherung der Feriengäste, illegale Handlungen zu unterlassen**

## Gerichtliche Zuständigkeit

1. Gerichtliche Zuständigkeit bei Klagen von Feriengästen:  
Gerichtsstand nach dem Wohn- oder Geschäftssitz, regelmäßig Amtsgericht Niebüll, bzw. Landgericht Flensburg
2. Gerichtliche Zuständigkeit bei Klagen gegen Feriengäste:  
Bei Klagen auf Mietzahlungen differenzierte Beurteilung nach Vereinbarung der Zahlung: bei vollständiger Vorauskasse Wohnsitz des Feriengastes maßgeblich

EIS & WENDT | MASEKOWSKY

---

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

Rechtsanwalt Julian Raspé

Bismarckstraße 5

25980 Sylt / Westerland

Telefon: 04651 / 9820-0

Internet: [www.syltrecht.de](http://www.syltrecht.de)