

Quelle: Deutscher Tourismusverband



FAQ für Gastgeber

Häufige Fragen und Antworten zur Beherbergung von Gästen

Wichtiger Hinweis: Bitte nutzen Sie zur Informationsweitergabe ausschließlich Verlinkungen und erstellen Sie keine Kopien für eigene Dokumente, da diese schnell veraltet sein können.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie und damit verbundener staatlicher Maßnahmen kann es - auch kurzfristig - zu Einschränkungen bei touristischen Beherbergungen kommen. Bitte informieren Sie sich daher, ob Sie im genannten Buchungszeitraum zum angestrebten Reisezweck beherbergen dürfen.

Der Bundestag hat die „Epidemische Lage von nationaler Tragweite“ verlängert - sie gilt zunächst bis zum 25. November 2021. Auf dieser Grundlage können die Bundesländer auf der Grundlage der §§ 28, 28a, 32 IfSG auch weiterhin Corona-Schutzmaßnahmen erlassen. Welche Rechtsgrundlagen aktuell gelten, steht in der jeweiligen Verordnung des Bundeslandes, in dem die Ferienunterkunft liegt. Eine Auflistung der Länderverordnungen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie finden Sie [» hier](#).

Wir beantworten nachstehend einige häufig gestellte Rechtsfragen zur Vermietung von Ferienunterkünften. Bitte berücksichtigen Sie: Es handelt sich nach wie vor um außergewöhnliche Umstände, die auch rechtlich häufig nicht eindeutig zu beantworten sind bzw. im Einzelfall beurteilt werden müssen. Wir können daher grundsätzlich nur eine generelle, unverbindliche Einschätzung geben.

1. Vor der Reise: Dürfen Gäste kostenlos stornieren, wenn ein Gebiet gesperrt wurde oder ein Verbot der touristischen Vermietung gilt (nach Landesverordnung oder Bundesgesetz)?

Ja. Es handelt sich um einen Fall der Unmöglichkeit nach § 275 Abs. 1 BGB: Vermieter dürfen die Unterkunft nicht zum vertraglich vereinbarten Zweck zur Verfügung stellen, können und müssen also die geschuldete Leistung (touristische Beherbergung) nicht

erbringen. Geleistete Anzahlungen oder der gesamte Mietpreis - falls dieser schon komplett überwiesen - müssen gemäß § 326 Abs. 1 Satz 1 BGB erstattet werden. Gastgeber sind darüber hinaus aber nicht zur Erstattung von Schäden (zum Beispiel Kosten für vergebliche Anreise oder vorzeitige Rückreisekosten) verpflichtet, da sie kein Verschulden trifft.

2. Darf ich überhaupt noch Ferienunterkünfte vermieten?

Das hängt von den Verordnungen der Bundesländer sowie von der Höhe der Inzidenz in Ihrem Landkreis ab (siehe Vorbemerkung). Grundsätzlich gilt: Nur bei einem ausdrücklichen Verbot darf keine Vermietung erfolgen. Wenn nur die touristische Vermietung verboten ist, ist die Vermietung zu anderen Zwecken, die nicht der Urlaubserholung dienen, (z.B. zum dauerhaften Wohnen, aus familiären Gründen oder zu Geschäftsreisen inkl. Vermietung an Handwerker) grundsätzlich erlaubt. Manche Landesverordnungen setzen dringende Gründe für die Beherbergung voraus. Vermieter sollten sich im eigenen Interesse den Reisegrund bei der Buchungsanfrage nachweisen oder glaubhaft versichern lassen und dies dokumentieren.

Wenn Unterkünfte im Internet zur Buchung angeboten werden, sollte auf der entsprechenden Homepage ein Hinweis aufgenommen werden, dass es aufgrund der Covid-19-Pandemie und damit verbundener staatlicher Maßnahmen kurzfristig zu Einschränkungen bei der touristischen Beherbergungen kommen kann.

3. Vor Ort: Müssen meine Gäste jetzt abreisen?

Wenn das Verbot der touristischen Nutzung von Unterkünften in Kraft tritt, müssen Gäste abreisen. Das bundesgesetzliche Beherbergungsverbot des § 28 b Abs. Nr. 10 IfSG sieht, anders als einige Länderverordnungen, keine Übergangsregelung für bereits angereiste Gäste vor.

4. Wer trägt die Kosten?

Jeder trägt seine Kosten selbst: Gastgeber tragen grundsätzlich die entgangenen Einnahmen aus der Vermietung, wenn keine Einigung auf eine Umbuchung erzielt werden kann. Reisegäste müssen eventuelle Zusatzkosten für sinnlos gewordenen Abreisekosten oder für die vorzeitige Abreise (z.B. Zugticket) selbst tragen. Die vertraglichen Stornoregeln gelten in diesem Fall nicht.

Wenn die Abreise durch ein kurzfristig in Kraft getretenes Beherbergungsverbot notwendig wird, liegt eine Teilunmöglichkeit vor, gemäß §§ 275 Abs. 1, 326 Abs. 1 S. 1, 2. Halbsatz i.V.m. § 441 Abs. 3 BGB sind die Kosten für die nicht in Anspruch genommene Mietzeit zu erstatten.

Entschädigungsansprüche nach dem Infektionsschutzgesetz oder nach dem Polizei- und Ordnungsrecht kommen nur dann in Betracht, wenn von der zuständigen Behörde im konkreten Einzelfall ein berufliches Tätigkeitsverbot ausgesprochen oder eine Quarantäne angeordnet wurde.

Ansprüche nach dem Infektionsschutzgesetz müssen innerhalb von drei Monaten nach dem Ende der Maßnahme geltend gemacht werden. Bei einer Betriebsschließung oder einem Vermietungsverbot durch Verordnung oder Allgemeinverfügung besteht ein Entschädigungsanspruch nach IfSG nicht.

5. Was ist, wenn die Ferienunterkunft erst in ein paar Wochen oder Monaten genutzt werden soll?

Bei einer Buchung zu touristischen Zwecken werden Gäste dann von der Pflicht zur Zahlung des Preises frei, wenn das Beherbergungsverbot im Buchungszeitraum vorliegt. Die kostenlose Stornierung für einen Zeitraum, in dem das Beherbergungsverbot (noch oder nicht mehr) gilt, ist aus unserer Sicht nicht möglich. Die damit verbundenen Unsicherheiten sind für beide Parteien Unannehmlichkeiten, die sie grundsätzlich hinnehmen müssen, außer, es kommen besondere Umstände hinzu, die das Festhalten an der Buchung unzumutbar machen.

6. Die Ferienunterkunft liegt in einem Risikogebiet, es besteht aber kein Beherbergungsverbot. Dürfen Gäste nun kostenlos stornieren?

Die bloße Angst vor einer Ansteckung mit dem Corona-Virus reicht nicht aus, um kostenlos stornieren zu können. Bei bestimmten Konstellationen, wenn weitere Umstände dazu kommen, ist eine kostenlose Stornierung oder ein Entgegenkommen des Gastgebers aber wohl notwendig:

a. Kündigungsrecht aus wichtigem Grund

Es ist denkbar, dass Gäste - abweichend vom vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht - ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund nach § 543 BGB haben. Zum Beispiel dann, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Unterkunft stark beeinträchtigt ist, weil Personal fehlt oder Teile der Unterkunft (Wellnessbereich) aufgrund der Hygieneauflagen nicht genutzt werden können. Eine Gesundheitsgefährdung als Kündigungsgrund kommt nur im Einzelfall in Betracht, etwa wenn sich zuvor mit Corona infizierte Personen in der Wohnung aufgehalten haben. Beeinträchtigungen, die nicht die Unterkunft selbst, sondern die Umgebung betreffen (eingeschränktes Angebot), berechtigen bei Einzelbuchungen (anders als bei Pauschalreisen) im Regelfall nicht zur kostenlosen Kündigung.

b. Drohende Quarantäne

Wenn Reisenden nach ihrer Rückkehr aus dem Risikogebiet eine verpflichtende Quarantäne droht, dürfte eine Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) dann anzunehmen sein, wenn der Reisende eine Quarantänepflicht nicht durch einen Coronatest abwenden kann und die Quarantäne mit dringenden beruflichen Pflichten oder der Schulpflicht mitreisender Kinder kollidiert. In solchen Fällen dürfte der Gast ein Recht zur kostenlosen Stornierung berechtigt sein. Der Umstand, dass der Reisegast einen möglichen Test nicht durchführen möchte, berechtigt ihn nicht zur kostenlosen Stornierung.

7. Meine Gäste dürfen nur mit einem Impf- oder Genesenennachweis oder einem negativen Corona-Test (3G) beherbergt werden. Vor diesem Hintergrund möchten die Gäste die Reise stornieren. Wer trägt die Kosten?

Grundsätzlich dürfte es dem Gast zuzumuten sein, sich um einen Corona-Test oder ein Attest zu bemühen. Wenn er dies aus persönlichen Gründen nicht möchte, beispielsweise, weil er die damit verbundenen Kosten scheut, ist er gemäß §§ 275 Abs.1, 326 Abs. 2 BGB dazu verpflichtet, den Mietpreis abzüglich ersparter Aufwendungen bzw. die Stornokosten zu bezahlen, weil die Verantwortung dafür, dass er nicht beherbergt werden darf, ihm zuzuordnen ist.

Gleiches gilt gemäß § 537 BGB, wenn er einen Test durchführt, der sich als positiv erweist. In diesem Fall liegt die Verhinderung “in der Person des Gastes” (wie auch sonst bei Krankheit oder individuell angeordneter Quarantäne). Bei Krankheit dürfte allerdings eine Reiserücktrittsversicherung, so sie abgeschlossen wurde, einspringen.

8. Meine Gäste dürfen nur mit einem Impf- oder Genesenennachweis (2G) beherbergt werden. Vor diesem Hintergrund möchten die Gäste die Reise stornieren, da sie nicht über einen derartigen Nachweis verfügen. Wer trägt die Kosten?

Grundsätzlich gilt, dass der Gast nicht kostenfrei stornieren kann, wenn Auflagen und Maßnahmen, die während des Aufenthalts gelten, für den Gast bereits bei der Buchung bekannt waren.

Darüber hinaus besteht aber auch bei Buchungen vor Anordnung von 2G-Regeln für Beherbergungsbetriebe i.d.R. kein Anspruch des Gastes auf eine kostenlose Stornierung. Die Hinderung an der Ausübung des Gebrauchsrechts beruht regelmäßig auf seiner individuellen Entscheidung gegen eine Impfung und ist damit in diesen Fällen ein in seiner Person liegender Grund, der ihn nicht von der Entrichtung der Miete befreit (§ 537 Abs. 1 S. 1 BGB). Etwas anderes kann nur in Ausnahmefällen gelten, wenn z.B. aufgrund einer fehlenden Impfung für bestimmte Gruppen ein Impfnachweis nicht oder nicht rechtzeitig vor dem geplanten Aufenthalt erlangt werden kann und die Gebrauchshinderung daher nicht in die Risikosphäre des Gastes fällt. Für diese Gruppen sehen die 2G-Regeln jedoch zumeist Ausnahmen von der Nachweispflicht oder Übergangsfristen vor, so dass diese Fälle praktisch selten auftreten dürften.

Der Gastgeber muss sich ersparte Aufwendungen und sonstige Vorteile aus einer anderweitigen Verwendung der Mietsache von seinem Anspruch auf die Miete abziehen lassen (§ 537 Abs. 1 S. 2 BGB).

9. Es gibt in meinem Bundesland Auflagen für die Beherbergung (z.B. die Einhaltung allgemeiner Kontaktbeschränkungen oder Kapazitätsbeschränkungen). Darf ich größere Gruppen in meiner Ferienunterkunft beherbergen?

Soweit die allgemeinen Kontaktbeschränkungen ausdrücklich auch für die Vermietung von Ferienunterkünften gelten, darf eine Gruppe, die aus mehr Haushalten und/oder mehr Personen besteht, als gemäß der Kontaktregeln erlaubt ist, nicht untergebracht werden, wenn die Auflagen nicht eingehalten werden können. Gleiches gilt, wenn die Anzahl der Personen die Kapazitätsgrenze überschreitet.

Es handelt sich um einen Fall der sogenannten rechtlichen Unmöglichkeit, da die Vermietung, so wie ursprünglich gebucht, untersagt ist. Die Pflicht zur Leistung entfällt damit für beide Vertragsparteien. Etwas anderes gilt, wenn für den Vermieter nicht erkennbar war, dass für eine Gruppe gebucht wurde (etwas weil die Buchung durch eine Einzelperson ohne Offenlegung der weiteren Gäste erfolgte). In solchen Fällen dürfte keine kostenlose Stornierung möglich sein.

10. Haben meine Gäste Ansprüche auf Minderung, wenn sie in meiner Unterkunft oder in der Umgebung nur ein eingeschränktes Angebot nutzen können?

Wenn im Mietobjekt selbst etwas Wesentliches fehlt, das vertraglich versprochen wurde (zum Beispiel ist in einem Wellnesshotel das Schwimmbad aufgrund von Hygiene- und

Kontaktregeln geschlossen), kann ein Mangel vorliegen, der den Kunden zur Minderung oder zur außerordentlichen Kündigung berechtigt (siehe §§ 536, 543 BGB).

Anders sieht es aus, wenn das Angebot im Umfeld eingeschränkt ist (zum Beispiel sind Geschäfte geschlossen, der Strand ist nur eingeschränkt oder gar nicht nutzbar). In diesem Fall ist nicht die Mietsache selbst mangelbehaftet. Das sogenannte „Verwendungsrisiko“ liegt beim Gast, ein Recht zur Minderung oder Kündigung besteht nicht.

11. Was ist, wenn ein Gast krank anreist, oder in der Unterkunft erkrankt (Symptome, die auf eine Infektion mit Covid-19 hindeuten)?

Als Gastgeber können Sie verlangen, dass der Gast abreist, da ihm die Fortsetzung der Beherbergung dann nicht zumutbar ist, wenn die eigene Sicherheit oder die anderer Gäste beeinträchtigt werden kann. Zur Sicherheit sollte auch das örtliche Gesundheitsamt hinzugezogen werden.

Deutscher Tourismusverband e.V.
Deutscher Tourismusverband
Service GmbH
Schillstraße 9
10785 Berlin