

Die Bedeutung der Buchungsbestätigung für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen

Unerfahrene Vermieter von Ferienimmobilien und Monteurzimmern unterschätzen häufig die Bedeutung der Buchungsbestätigung. Dieses wichtige Dokument schließt nicht nur den Buchungsvertrag zwischen beiden Parteien ab, sondern ist ebenfalls mit vielen Rechten und Pflichten verbunden. Dadurch stellt sie bei richtiger Nutzung eine enorme Absicherung für den Vermieter dar und ermöglicht Ihnen eine entspannte Planung der weiteren Schritte.

Was ist eine Buchungsbestätigung?



Die Buchungsbestätigung ist eines der Dokumente, die vom Vermieter an den künftigen Mieter ausgegeben werden. Im deutschen Mietrecht ist festgehalten, dass eine Unterkunft immer dann verbindlich gebucht ist, wenn diese vom Gast bestellt und vom Vermieter entweder zugesagt oder zur Verfügung gestellt wurde. Dabei kommt der verbindliche Beherbergungsvertrag stets formfrei zustande.

Aus diesem Grund kann er von beiden Parteien auch mündlich gestellt werden. Eine Ausnahmeregelung besteht dann, wenn von den Vertragspartnern ausdrücklich die Schriftform des Vertrags vereinbart wurde. Die Übersendung der Buchungsbestätigung stellt daher einen wichtigen Rechtsschritt dar, der den Beherbergungsvertrag für beide Seiten verbindlich macht.

Warum ist die Buchungsbestätigung so wichtig?

In Deutschland ist der Abschluss zahlreicher Verträge an umfassende rechtliche Regelungen geknüpft. Bei dem Beherbergungsvertrag handelt es sich um einen sogenannten schuldrechtlichen Vertrag, bei dem sich beide Parteien zur Erbringung einer bestimmten Leistung verpflichten. Dadurch stehen sie in der Schuld des Vertragspartners. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wird er als nicht besonders geregelter, gemischter Vertrag gelistet. Das bedeutet, dass dieser nicht ausdrücklich durch das Gesetz reguliert wird, aber dennoch bestimmten gesetzlichen Vorgaben unterliegt. Entscheidend für die Bedeutung der Buchungsbestätigung ist vor allem die Art, auf welche ein Beherbergungsvertrag in Deutschland geschlossen wird.

Grundsätzlich kann er ebenso wie jeder andere Vertrag nur durch eine beidseitige Willenserklärung zustande kommen. Im Gegensatz zur landläufigen Meinung wird das Angebot einer Ferienwohnung oder eines Monteurzimmers noch nicht als Willenserklärung gewertet. Diese muss stets an den Abschluss mit einer bestimmten Person geknüpft sein und kann nicht einmalig jedem Menschen gegenüber ausgesprochen werden. Nimmt der potenzielle Mieter daher eine Buchung vor, so handelt es sich nicht um einen Vertragsabschluss, sondern lediglich um eine gewöhnliche Anfrage. Aus ihr gehen weder Rechte noch Pflichten für den Vermieter hervor. Lediglich der Antragsteller ist an sie rechtlich gebunden.



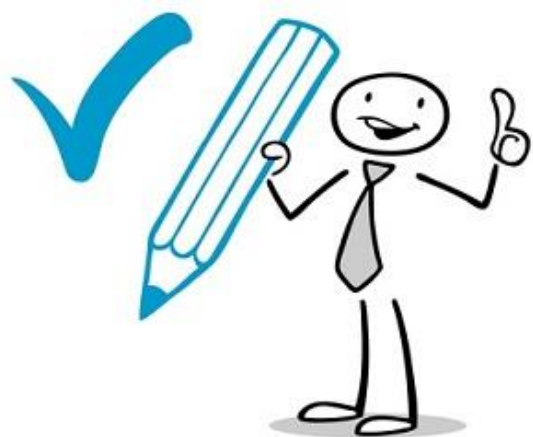
„Durch die sogenannte Buchungsbestätigung wird der Beherbergungsvertrag rechtsgültig“

Als Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen stellen Sie daher keinen Rechtsantrag, sondern nehmen diesen lediglich an. Dafür ist eine zweite Willenserklärung erforderlich. Diese wird in der Regel durch die Übersendung der Buchungsbestätigung ausgedrückt. Ein potenzieller Mieter ist im deutschen Recht zwar an seinen Antrag gebunden und kann diesen nicht ändern, aber die endgültige Entscheidung über das Zustandekommen des Vertrags bleibt bei Ihnen. Erst durch die Buchungsbestätigung wird der Beherbergungsvertrag rechtsgültig und bindet beide Parteien an mehrere Rechte und Pflichten.

Was muss in einer Buchungsbestätigung enthalten sein?

Bei der Buchungsbestätigung handelt es sich um Ihre Willenserklärung, den vereinbarten Beherbergungsvertrag verbindlich abzuschließen. Diese ist nicht an keine spezielle Form gebunden. Sie können Ihrem Mieter dessen Buchung daher sowohl über das Telefon, in schriftlicher Form als auch per E-Mail bestätigen. Darüber hinaus unterliegt sie keinen inhaltlichen Anforderungen. Es genügt deshalb, dem zukünftigen Mieter lediglich das Zustandekommen des Vertrags mitzuteilen.

Dennoch bietet es sich an, die Buchungsbestätigung in schriftlicher Form zu übermitteln, um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein. In der Praxis haben sich dabei mehrere inhaltliche Schwerpunkte herausgestellt, die Ihnen eine umfassende rechtliche Absicherung geben. Die meisten Buchungsbestätigungen erfahrener Vermieter beginnen mit einer Identifikation beider Vertragsparteien. Diese geschieht durch eine bloße Auflistung von Namen, vollständiger Adresse und der Telefonnummer der Vertragspartner. Darüber hinaus



listet dieser Teil ebenfalls das aktuelle Datum sowie das Reservierungsdatum auf.

Nach einer Betreffzeile folgen die Ansprache und eine kurze Bestätigung der Reservierung am angegebenen Datum. Anschließend werden häufig die Bezeichnung des Zimmers, der Anreise- sowie Abreisetag und der Gesamtpreis aufgelistet. Dies kann unter anderem in tabellarischer Form geschehen. Als Nächstes folgt eine Zusammenfassung aller zusätzlichen Vertragsbedingungen. Häufig werden die Mieter über sämtliche in den Kosten enthaltenen Speisen und Getränke sowie die Verbindlichkeit der Buchung informiert. Weiterhin haben Sie an dieser Stelle auch die Möglichkeit, die Stornogebühren und den Zeitraum der kostenfreien Stornierung exakt zu bestimmen. Letztlich wird das Bestätigungsschreiben stets mit einem freundlichen Schlusswort sowie einer Unterschrift abgeschlossen.

An welche Rechte und Pflichten ist sie geknüpft?

Bereits vor der Übersendung der Buchungsbestätigung ist der potenzielle Mieter an seinen Antrag gebunden. Er hat dadurch die Pflicht, den für den Buchungsgegenstand vereinbarten Preis zu zahlen. Sie genießen als Vermieter hingegen das Recht, eine Stornogebühr in Höhe von bis zu 100 Prozent des vereinbarten Preises zu erheben, wenn der Mieter den Beherbergungsvertrag noch vor Ihrer Buchungsbestätigung stornieren möchte. Durch die Übersendung wird der Vertrag hingegen rechtskräftig geschlossen. Ab diesem Zeitpunkt kann keiner der beiden Vertragsparteien mehr einseitig von ihm zurücktreten. Eine Kündigung darf lediglich in beidseitigem Einvernehmen durchgeführt werden.



„Rechte
und
Pflichten“

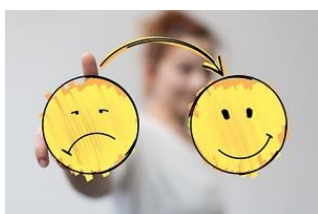
Der Mieter wird durch die Buchungsbestätigung zur Zahlung des vereinbarten Preises verpflichtet. Er erhält dafür das Recht, die Immobilie im jeweiligen Zeitraum nach eigenem Ermessen zu nutzen. Das bedeutet, dass er nicht verpflichtet ist, die Wohnung am Anreisetag auch zu beziehen. Die Zahlung des vereinbarten Preises ist auch dann erforderlich, wenn der Mieter die Ferienwohnung keinen einzigen Tag bewohnt. Gleichzeitig steht der Vermieter in der Pflicht, die Immobilie für den vereinbarten Zeitraum im angegebenen Zustand zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund dürfen im Angebot nur Leistungen enthalten sein, die tatsächlich erbracht werden können. Wurde ein Nichtraucherzimmer

angeboten, hat der Mieter Anspruch auf einen Raum, in dem noch niemand zuvor geraucht hat.

Wenn Sie als Vermieter Ihren Pflichten aus dem durch die Übersendung der Buchungsbestätigung geschlossenen Beherbergungsvertrag nicht nachkommen können, hat der Mieter Anspruch auf Schadensersatz. Muss der Mieter in dieser Situation auf eine kostspieligere Unterkunft

zurückgreifen, kann er den Differenzbetrag zu Ihrer Unterkunft von Ihnen einfordern. Dadurch entfallen nicht nur die erhofften Mieteinnahmen, sondern es entstehen ebenfalls zusätzliche Kosten.

Wann darf eine Buchungsbestätigung übersendet werden?



Nach der aktuellen Rechtslage ist die Buchungsbestätigung demnach mit einem schriftlichen Beherbergungsvertrag gleichzusetzen. Dabei ist unerheblich, ob der Preis bereits im Vorfeld vereinbart wurde oder der Mieter ihn erst später von Ihnen erfährt. Dennoch dürfen Sie nicht bereits bei der ersten Vermutung auf eine vermeintliche Buchung eine Bestätigung verschicken und auf Ihre Rechte aus dem abgeschlossenen Vertrag bestehen. Die Buchungsbestätigung darf grundsätzlich nur dann verschickt werden, wenn es zu einer einseitigen Willenserklärung durch den potenziellen Mieter gekommen ist.

Diese kann natürlich in jeglicher Form erfolgen. Sie muss aber dennoch vom zuständigen Amtsgericht akzeptiert werden. Vergewissern Sie sich deshalb insbesondere bei einem Telefongespräch, ob Ihr Gesprächspartner sich nur unverbindlich über eine Ferienwohnung informieren oder diese tatsächlich buchen möchte. Darüber hinaus wird auch zwischen der Reservierung und Buchung strikt unterschieden. Während Sie bei einer Buchung an den entstandenen Beherbergungsvertrag gebunden sind und die Immobilie nicht an einen anderen Mieter vermieten dürfen, hat eine Reservierung keinerlei rechtliche Folgen. Sie begründet für keinen der beiden Vertragspartner einen Anspruch und stellt daher lediglich eine reine Interessenbekundung dar. In diesem Fall dürfen Sie auch keine Buchungsbestätigung übersenden.

Die Buchungsbestätigung in alltäglichen Situationen

Vielen Vermietern ist nicht klar, welche Bedeutung die Buchungsbestätigung auf ihren Rechtsanspruch hat. Wenn Sie auf Ihre Rechte aus der Übersendung einer Buchungsbestätigung bestehen, umgehen Sie bereits die meisten Ärgernisse und Verluste. Dabei ist es oftmals schwer, in alltäglichen Situationen die rechtskräftige Buchung auch zu erkennen.

Häufig werden Sie als Vermieter einer Ferienwohnung oder eines Monteurzimmers telefonisch kontaktiert. In diesem Fall sollten Sie genau auf den Wortlaut des Gesprächspartners achten. Eindeutig ist es meist, wenn dieser sich direkt mit der Information meldet, dass er sich lediglich unverbindlich über die Verfügbarkeit eines Zimmers informieren möchte. In diesem Fall dürfen Sie auch bei mehrdeutigen Anmerkungen nicht davon ausgehen, dass er eine Buchung vornehmen möchte.

Erwähnt der Gesprächspartner während des Telefonats jedoch, dass er Ihre Immobilie buchen möchte, so dürfen Sie von einer einseitigen Willenserklärung ausgehen. In diesem Fall haben Sie das Recht, diese Buchung zu bestätigen. Selbst wenn er noch im gleichen Telefonat erwähnt, dass im angegebenen Zeitraum ein wichtiges Ereignis stattfindet und er die Immobilie nicht länger buchen möchte, so ist er dennoch an seinen vorangegangenen Antrag rechtlich gebunden. Sowohl die Zeit bis zum Bezugstermin als auch die Zeit zwischen Buchung und Stornierung ist rechtlich irrelevant.

Ihnen stehen in diesem Fall natürlich mehrere Optionen zur Verfügung. Sie können natürlich den Antrag aus Kulanz einfach ablehnen. Darüber hinaus haben Sie jedoch auch das Recht, die Buchung per E-Mail oder direkt am Telefon zu bestätigen. Dabei genügt eine einfache Anmerkung, dass Sie mit den Konditionen einverstanden sind und das Zimmer nun gebucht wurde. Rechtssicher ist es jedoch vor allem dann, wenn die Bestätigung schriftlich erfolgt.

Kostenlose Buchungsbestätigung herunterladen:

- [Vermieter-Downloads](#)

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.