

Informationspflichten des Vermieters von Monteurzimmern, Ferienwohnungen und Ferienhäusern – diese Angaben müssen vor Vertragsschluss übermittelt werden

Die Vermietung von Zimmern, Wohnungen oder ganzen Häusern an Touristen und Monteure hat in den letzten Jahren einen wahren Boom erlebt. Gäste können dabei auf eine preiswerte Unterkunft hoffen, während der Vermieter ein wenig seine Haushaltskasse aufbessert. Allerdings entstehen damit auch rechtliche Anforderungen, die insbesondere der Eigentümer der zu vermietenden Räumlichkeiten beachten muss. Dazu gehört es etwa, den Besucher auf bestimmte Besonderheiten wie den Übernachtungspreis oder die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) hinzuweisen. Wird dieser Informationspflicht nicht nachgekommen, so wird der Verstoß juristisch als Ordnungswidrigkeit geahndet – Bußgelder bis zu einer Höhe von 1.000 Euro können verhängt werden.

Allgemeines zu den Informationspflichten



Wer ein Zimmer vermietet, der schließt stets auch einen sogenannten Beherbergungsvertrag ab. Ein solcher Kontrakt ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zwar nicht explizit geregelt. Er übernimmt aber gewisse Eigenschaften anderer Vertragsformen – so beispielsweise des Miet-, Dienstleistungs-, Werk- oder Kaufvertrages. Betritt ein Gast das

Zimmer, so sieht er sich entsprechend einer Vielzahl an Rechten und Pflichten gegenüber. Allerdings wird ihm nicht immer bewusst sein, welche Handlungen ihm erlaubt und welche ihm untersagt sind. Zumal diese von Unterkunft zu Unterkunft variieren können. Manch ein Vermieter lockert die Regelungen, ein anderer bewertet sie deutlich strenger.

Aber auch weitere Rahmenbedingungen können das Vertragsverhältnis beeinflussen. Zu denken wäre etwa an die zu zahlenden Preise – verstehen sich diese inklusive aller Nebenkosten oder müssen der Strom und der Internetzugang eigenständig beglichen werden? Und vor allem: Mit wem schließt der Besucher denn überhaupt einen Kontrakt ab? Wer ist der Vermieter, gegen den der Gast im Zweifelsfall auch rechtliche Ansprüche stellen kann? Etwa dann, wenn ihm der Raum nicht wie gewünscht und wie vereinbart zur Verfügung gestellt wurde. So simpel das Einmieten in ein Zimmer sein mag, so betreten doch beide Vertragspartner damit immer auch eine rechtliche Zone, die sehr genau definiert sein muss.

Zur Erfüllung dieses Zweckes hat der Gesetzgeber all jene Informationen konkretisiert, die der Mieter vor Vertragsabschluss durch den Vermieter erhalten muss. Ebenso solche, die ihm auf Nachfrage mitzuteilen sind. Darüber hinaus ist normiert, wie im Falle eines Fehlverhaltens zu verfahren ist. Immerhin können dann Ansprüche untereinander auftreten. Zudem ist damit zu rechnen, dass etwaige Verstöße auch durch die kommunalen Aufsichtsämter geahndet werden. Es handelt sich hierbei also um eine wichtige Säule des Vertragsverhältnisses, die dessen Zustandekommen bereits beeinflussen kann – wer die Informationspflicht wiederholt und grob verletzt, riskierte damit sogar die behördliche Genehmigung, zukünftig Zimmer an Touristen und Monteure vermieten zu dürfen.

Der Vermieter ist von der Informationspflicht betroffen



Wird das Monteurzimmer, die Ferienwohnung oder das Ferienhaus in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union für den Gastbetrieb zur Verfügung gestellt, so muss der Vermieter die Informationspflicht gewährleisten. Die dabei genutzten rechtlichen Normen können mithin nicht alleine in Deutschland durchgesetzt werden, sondern gelten in gleicher Form auch in weiten Teilen des europäischen Kontinents. Wird etwa ein deutscher Urlauber in Frankreich vor der Mietung einer Unterkunft nicht auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder die Preisregelungen aufmerksam gemacht, so kann er gegen dieses Vorgehen klagen. Gleiches gilt, wenn der französische Tourist hierzulande derartige Bedingungen vorfindet.

Betroffen durch die Informationspflicht ist somit primär der Vermieter. Er muss seinen Gast über die Besonderheiten seiner Räumlichkeiten unterrichten. Und das nicht alleine, wenn der Gastgeber die Vermietung gewerblich vornimmt. Vielmehr sogar dann, wenn er freiberuflich oder als Privatperson auftritt. Umfasst von der Regelung sind alle Anbieter touristischer Dienstleistungen/ Serviceleistungen. Diese müssen sich daher auch nicht auf das reine Einquartieren von Gästen erstrecken, sondern können darüber hinaus Fahrten, geführte Wanderungen, den Verkauf von Waren und Speisen, die Reinigung der Zimmer, eine Unterstellmöglichkeit für das Auto oder ähnliche Aufgaben umfassen. Der Begriff des Gastwirtes ist hier also rechtlich gesehen etwas weiter auszulegen.

Privilegiert durch die Informationspflicht ist der Gast. Er zieht einen Nutzen daraus, über alle anfallenden Rahmenbedingungen unterrichtet zu werden. Auch seine Eigenschaft ist juristisch definiert worden: Als Gast kommen sowohl private Personen als auch gewerbliche Unternehmen infrage. Für den Vermieter dürfte eine Unterscheidung etwa dann sinnvoll sein, wenn er einem Monteur das Zimmer vermietet, der tatsächliche Vertragspartner aber in dem Betrieb des Handwerkers gesehen wird. Rechtlich kann zwischen gewerblichen und privaten Personen somit in

Bezug auf die Informationspflichten zunächst kein Unterschied gemacht werden – dennoch gibt es zwischen beiden durchaus kleinere Abweichungen, auf die im weiteren Verlauf des Textes einzugehen ist.

Die stets zur Verfügung zu stellenden Informationen

Aus allen Angaben, die der Vermieter dem Mieter vor Vertragsschluss zu machen hat, stechen einige in ihrer Wichtigkeit in besonderem Maße hervor. Sie sind dem Gast ohne vorherige Nachfrage mitzuteilen – meist geschieht das über einen Abdruck in Katalogen und Broschüren, ebenso über Aushänge in den Geschäftsräumen. Entscheidend dabei ist es, dass der Gast zunächst den vollständigen Namen des Vermieters sowie gegebenenfalls die Gesellschaftsform des Unternehmens erfährt. Eine behördlich registrierte Anschrift sowie die Kontaktmöglichkeiten per Mail und Telefon sind gleichfalls zu nennen. Agiert der Vermieter gewerblich, so hat er zudem die Eintragung in das Handelsregister aufzuführen.

Nicht minder bedeutsam ist die Umsatzsteuer-ID-Nummer, sofern der Gastbetrieb tatsächlich einen kommerziellen Charakter besitzt. Auch dem Gerichtsstand sowie dem in Streitfällen anwendbaren Recht gebührt in den Informationspflichten ein fester Platz. Auf diese Angaben können sich sowohl der Vermieter als auch der Besucher berufen, wenn es etwa über die Auslegung des Vertrages zu Meinungsverschiedenheiten kommt. Insbesondere der Gerichtsstand nimmt dabei eine zentrale Position ein, kann durch den Gast also nicht mehr beeinflusst werden. Wer sich auf die Mietung einer Räumlichkeit einlässt, akzeptiert damit immer auch die sonstigen Rahmenbedingungen, ohne diese in irgendeiner Weise für sich positiv anpassen zu dürfen.

Ebenfalls zu nennen sind die wesentlichen Merkmale der Dienstleistung. Das ist gerade beim Beherbergungsvertrag wichtig: Wird lediglich der Zugang zum Zimmer umfasst oder werden auch Speisen sowie das Reinigen der Unterkunft oder das Waschen der Wäsche einbezogen? Je mehr Privilegien der Gast genießt, desto konkreter müssen diese in den Informationspflichten auch bezeichnet sein. Grundsätzlich gilt: Wird eine Dienstleistung dort nicht aufgeführt, kann auf sie erst dann ein Anspruch entstehen, wenn darüber eine schriftliche oder mündliche Übereinkunft zwischen den Vertragspartnern entstanden ist. Im weiteren Verlauf hat der Vermieter zudem auf etwaige Garantien hinzuweisen, die er seinem Gast über die gesetzliche Gewährleistung hinaus anbieten möchte.

Die nur auf Anfrage bereitzustellenden Informationen



Allerdings wäre es für den Vermieter rechtlich nicht zumutbar und faktisch vermutlich nicht möglich, alle infrage kommenden Regelungen auch als solche zu erkennen, sie mit sämtlichen Besonderheiten zu definieren und diese Informationen dann gebündelt dem Gast zur Verfügung zu stellen.

Neben den stets zu nennenden Angaben gibt es daher auch solche, die der Eigentümer der Zimmer nicht von sich aus bekannt geben muss – die er dem Gast auf dessen Nachfrage jedoch auch nicht verschweigen darf. Auf diese Antworten besitzt der Tourist oder der Monteur also einen juristischen Anspruch – und das bereits vor Zustandekommen des Vertragsabschlusses.

Einerseits gehört dazu der Einblick in die sogenannten Verhaltenskodizes. Meist handelt es sich dabei um Richtlinien, denen sich die Angehörigen des Gastgewerbes oder im weiteren Sinne auch der Tourismusbranche freiwillig unterwerfen. Hierbei existieren somit keine bundes- oder landesweit einheitlichen Regelungen. Vielmehr sind kommunale bis regionale Absprachen gemeint, die lediglich in ihrem Geltungsbereich eine rechtliche Bindung entfachen. Insbesondere für auswärtige Gäste sind solche Inhalte natürlich vorab nicht erkennbar – ebenso muss der Vermieter auf diese nicht hinweisen, sofern sie die Unterkunft oder das Vertragsverhältnis nicht in einem besonderen Maße betreffen, für den Besucher also eine direkte Wirkung erlangen.

Andererseits darf sich der Gast nach außergerichtlichen Beschwerdeverfahren erkundigen. Dieses Recht besitzt er sowohl gegen den Gastwirt als auch gegen den Berufsverband der Tourismusbranche. Vor Zustandekommen des Vertrages darf der Urlauber daher sehr wohl hinterfragen, ob gegen den Vermieter besondere Beschwerden vorliegen oder ob es sogar in schwerwiegenden Fällen zu außergerichtlichen Einigungen kam, um eine drohende Klage abzuwenden. Kurzum, der künftige Mieter darf über die Zuverlässigkeit seines möglichen Vertragspartners recherchieren. Allerdings geht dieser rechtliche Anspruch nicht derart weit, dass auch ein Einblick in die bei Gerichten und anderen Behörden hinterlegten Akten oder in die Ermittlungen bei laufenden Verfahren gewährt würde.

Die formalen Grundlagen der Informationspflicht

Allerdings ist es nicht alleine entscheidend, welche Angaben dem Gast inhaltlich gemacht werden. Bedeutsam ist es zudem, wie ihm diese zur Einsicht vorliegen. Grundsätzlich gilt hier, dass alle Aussagen in klarer und verständlicher Form zu treffen sind. Als Sprache wird dafür die Amtssprache des jeweiligen Landes genutzt. Auf einen zusätzlichen Service, der etwa in der Bereitstellung englischer Texte gesehen werden könnte, besteht dagegen für den Touristen kein Anspruch. Denn es obliegt dem Vermieter, die aus seiner Sicht am wenigsten belastende Form der Informationsübermittlung zu wählen – zu mehr kann er nicht gedrängt werden.

Als üblich gilt es dabei, dass der Vermieter dem Mieter die Informationen zur Verfügung stellt. Er kann sie in Katalogen abdrucken, sie gesondert mit der Post zusenden, sie dem Vertragsformular beilegen oder sie auf seiner Homepage aufzeigen. Dem Gast muss eine Einsichtnahme also ohne weiteres möglich sein – unzulässig wäre es daher, die Veröffentlichung auf der Webseite mit einem nicht genannten Passwort zu versehen oder sie derart klein auf den Kontrakt zu drucken, dass sie für das menschliche Auge nicht erkennbar ist. Auch eine mündliche Übertragung wäre möglich.

Etwa im direkten Gespräch vor Ort oder per Telefon sowie schriftlich durch das Fax und die E-Mail.

Rechtlich umstritten ist es dagegen, die Informationen lediglich in den Geschäftsräumen des Vermieters auszuhängen. Hier wird indes unterschieden. Befinden sich die Aushänge in solchen Bereichen, die für den Gast vor Abschluss des Vertrages zugänglich sind, so kann eine Gewährleistung der Pflicht bejaht werden. Hängen die Dokumente dagegen im Büro des Vermieters, zu dem der Besucher keinen Zutritt besitzt und in das er auch nicht eingelassen wird, so wurde das Erfordernis nicht erfüllt. Allerdings hat dieses Thema die deutschen Gerichte in den letzten Jahren immer wieder beschäftigt, wodurch sich zahlreiche Einzelfallentscheidungen darüber ergeben haben, wann das Aushängen in den Geschäftsräumen zulässig oder unzulässig ist.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen



Unter allen erforderlichen Informationen nehmen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine besondere Position ein. Umfasst sind dabei jene Vertragsbedingungen, die der Vermieter konkret für seinen privaten oder gewerblichen Gastbetrieb aufgestellt hat. Denn hier herrscht die sogenannte Vertragsautonomie – beide Vertragspartner können genau jene Absprachen treffen, die sie erfüllt sehen möchten. Lediglich das Gesetz darf dabei nicht gebrochen werden. In der sonstigen Ausgestaltung agieren die Beteiligten jedoch frei. Da es sich im Regelfall aber um standardisierte Kontrakte handelt, die bereits im Vorfeld formuliert wurden, werden alle rechtlichen und tatsächlichen Vorgaben in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen zusammengefasst und diese dem Gast zur Verfügung gestellt.

Allerdings ist es umstritten, welche juristische Wirkung diese Geschäftsbedingungen überhaupt erlangen. Grundsätzlich gilt, dass sie erst dann zu Konsequenzen führen können, wenn sie als Bestandteil des gesamten Vertrages angesehen werden müssen – vom Mieter als solche also auch wahrgenommen und akzeptiert wurden. Wann das der Fall ist, lässt sich nicht pauschal sagen. Viele Anbieter drucken die Allgemeinen Geschäftsbedingungen daher in ihren Katalogen sowie auf den Vertragsformularen ab, sodass der Interessent jederzeit einen Einblick in diese nehmen kann. Nicht unüblich ist es zudem, auf den eigenen Internetseiten des Gastbetriebes auf diese Bedingungen hinzuweisen, sie als Download bereitzustellen oder sie dem künftigen Gast in anderer Form zu unterbreiten.

Darüber hinaus ist es wichtig, dass die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowohl privaten als auch gewerblichen Gästen zur Verfügung stehen müssen. Schließt der Vermieter also den Beherbergungsvertrag nicht direkt mit dem Monteur ab, sondern wendet er sich dafür an dessen Betrieb, so kann er die Vorlage der Geschäftsbedingungen nicht vermeiden. Das ist insofern eine Besonderheit, als dass es zivilrechtlich eine Unterscheidung zwischen Verbrauchern sowie kommerziellen Geschäftspartnern gibt, und Letztgenannte die Geschäftsbedingungen bei einigen

Vertragsformen selbst dann akzeptieren müssen, wenn ihnen diese vor Abschluss des Kontraktes nicht gezeigt wurden. Diese Regel gilt hier nicht – der Vermieter muss die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorlegen.

Die erforderlichen Preisinformationen

Einen weiteren Unterschied zwischen Verbrauchern und Geschäftspartnern kann es immer dann geben, wenn der Vermieter auf die Preise hinweist, die für seine Unterkunft und etwaige Dienstleistungen zu begleichen sind. Hier gilt zunächst grundsätzlich, dass auch diese in verständlicher Form und Sprache zu übermitteln sowie ohne Weiteres einsehbar sein müssen. Falsch wäre es also, die Ziffern als Wort auszuschreiben und sich dabei einer fremden Mundart zu bedienen. Zudem wird im europäischen Geltungsbereich der Euro als feste Währung verwendet. Eine Abgabentabelle in anderen Zahlungsmitteln würde der Informationspflicht daher nicht genügen.

Gegenüber privaten Mietern ist dabei die Preisabgabenverordnung zu verwenden. Sie soll dem Verbraucher möglichst alle relevanten Informationen auf einen Blick ermöglichen und auf diese Weise zu dessen Schutz beitragen. Sämtliche Preise müssen daher bereits inklusive der Umsatzsteuer sowie weiterer Abgaben verfasst werden. Die Nennung der reinen Netto-Summen ist dagegen nicht statthaft. Bietet der Vermieter auch Waren und insbesondere Lebensmittel an, so wäre in der dafür einschlägigen Preistabelle also zu erwähnen, wie teuer 100 Gramm oder ein Kilogramm der Speise umgerechnet ausfällt. Insbesondere die Angabe der Vergleichswerte je Grundeinheit wird dabei von den Aufsichtsbehörden streng überwacht und kann mit Strafen bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Schließt der Vermieter den Kontrakt aber nicht mit dem Monteur, sondern mit dessen Betrieb ab, oder tritt als Vertragspartner ein Unternehmen auf, so gelten die Regelungen der Preisabgabenverordnung nicht. Zwar müssen auch hier alle Summen inklusive der Steuern und sonstigen Abgaben erstellt werden. In einigen Fällen ist es jedoch nicht möglich, die Preise bereits vor Abschluss des Vertrages konkret zu benennen. In diesen Situationen soll die Transparenz dennoch gewahrt bleiben. Das gelingt, indem der Vermieter dem Mieter den Berechnungsschlüssel vorlegt, auf dessen Basis später die Rechnung erfasst wird. Von diesem darf es natürlich keine unververtretbaren Abweichungen mehr geben.

Das Verbot diskriminierender Bestimmungen

Zwar gilt für alle Beteiligten die Vertragsautonomie. Sie können also Absprachen nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen treffen. Ebenso dürfen sie den Kontrakt mit jenen Mietern und

Vermietern abschließen, die sie bevorzugen. Rechtlich bedeutsam ist es daneben aber, dass die Informationen keine solchen Angaben enthalten dürfen, die Personengruppen aufgrund ihrer Herkunft, ihrer Wirtschaftskraft, ihres Geschlechtes oder wegen anderer persönlicher Merkmale allgemein von dem Vertragsschluss ausnehmen. Solche Normen würden juristisch als Diskriminierung gewertet und sind damit unzulässig. Vielmehr müsste der Vermieter nicht pauschal, sondern stets in der Begutachtung des Einzelfalls zu dem Fazit kommen, eine bestimmte Person bei sich nicht einquartieren zu wollen.

Wichtig ist dieses Erfordernis, da an ihm im Zweifelsfalle die Gültigkeit des gesamten Vertrages hängt. Denn gemäß Paragraf 307 des Bürgerlichen Gesetzbuches kann ein Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot aus zivilrechtlicher Sicht den Kontrakt ungültig werden lassen. Wobei hier stets zu erfragen wäre, welche gegenseitigen Leistungen bereits erbracht wurden und wie diese zwischen dem Mieter und dem Vermieter rückabzuwickeln sind. Da in den letzten Jahren auch einige unglückliche Formulierungen in den Informationen zur Ungültigkeit des Vertragsverhältnisses geführt haben, sollte abschließend stets ein fachkundiger Jurist damit betraut werden, alle Informationen hinsichtlich ihrer rechtlichen Auswirkung zu bewerten.

Geschieht das nicht, so wäre nicht alleine die juristische Verbindlichkeit fragwürdig. Vielmehr könnte es auch zu Sanktionen gegen den Vermieter kommen. Verfasst er die notwendigen Informationen nicht in der erforderlichen Form, lässt er Inhalte weg oder stellt er diese dem Mieter nicht zur Verfügung, so droht ihm eine Geldbuße von bis zu 1.000 Euro. Im Falle eines mehrfachen oder eines besonders groben Verstoßes kann zudem die Genehmigung zur Vermietung der Zimmer durch die Behörden entzogen werden. Bei einer Zuwiderhandlung gegen die genannte Preisabgabenverordnung wird eine Ordnungswidrigkeit aber sogar mit Summen von bis zu 25.000 Euro geahndet. Auch hier empfiehlt sich folglich, die Informationen einem Anwalt zur Durchsicht zu überlassen.

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.