

Die Kündigung der Ferienwohnung/ des Monteurzimmers durch den Mieter: Rechte und Pflichten im Überblick

Das Gesetz sieht die Kündigung einer Ferienwohnung oder eines Monteurzimmers als den Ausnahmefall an. Denn grundsätzlich soll ein abgeschlossener Vertrag im Interesse beider Parteien auch erfüllt werden. Das deutsche Zivilrecht knüpft eine Kündigung deshalb an besondere Voraussetzungen. Diese hängen davon ab, wie sich die Anmietung der Wohnung oder des Zimmers rechtlich darstellt. In der Praxis werden vorrangig Mietverträge geschlossen, sodass Kündigungen vor allem an die Mangelhaftigkeit der Mietsache oder die Nichtzahlung des Mietpreises anknüpfen können. In Betracht kommt aber auch ein Reisevertrag. Hier muss danach differenziert werden, ob lediglich die Wohnung oder die gesamte Reise gekündigt werden soll. Bei beiden Verträgen kann es vorkommen, dass Stornogebühren zu zahlen sind.

Wer Verträge schließt, muss diese grundsätzlich auch einhalten



Das Rechtssystem der Bundesrepublik Deutschland folgt dem alten römischen Grundsatz „pacta sunt servanda“ – Verträge sind zu halten. Ein einmal abgeschlossener Vertrag soll eingehalten werden. Die Kündigung stellt deshalb eine Ausnahmesituation dar, die an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist. Sie soll zum Schutze des Mieters als auch des Vermieters nicht ohne sachliche Gründe möglich sein. Denn schließlich haben sich beide

Parteien auf die Einhaltung des Vertrages verlassen. Bei der Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurunterkünften gilt dieser Umstand verstärkt. Schließlich werden in derartigen Situationen bei der Nichteinhaltung des Vertrages entweder kostbare Urlaubszeit oder wertvolle Arbeitszeit verschwendet.

Welche Voraussetzungen eine wirksame Kündigung erfüllen muss und welche Folgen sie hat, richtet sich nach dem Vertrag, der durch sie beendet werden soll. Es ist deshalb notwendig, zunächst dessen Rechtsnatur herauszuarbeiten und hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeit nach der jeweils einschlägigen Vertragsart zu differenzieren.

Die Anmietung einer Ferienwohnung: Miet- oder Reisevertrag

Auf den ersten Blick scheint die Frage, um welchen Vertragstyp es sich bei der Anmietung einer Ferienwohnung handelt, recht einfach zu sein. Ein Mietvertrag drängt sich fast schon auf. Schließlich geht es den Parteien regelmäßig um die Nutzungsüberlassung einer Wohnung oder eines Zimmers. Doch ganz so einfach liegt die Sache nicht. Denn unter Umständen kann es sein, dass kein Miet-, sondern ein Reisevertrag abgeschlossen wurde. Dieser ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den §§ 651a ff. BGB ausführlich geregelt. Es gelten deshalb besondere Wertungen, die von denen des allgemeinen Mietrechts abweichen.

Doch wann handelt es sich um einen Reisevertrag? Das kommt immer darauf an, was die Parteien wollten. Der Gesetzgeber ging bei der Schaffung des Reisevertragsrechts maßgeblich davon aus, Pauschalreisen regeln zu wollen. Voraussetzung für das Entstehen eines Reisevertrages ist deshalb, dass eine Gesamtheit von Reiseleistungen erbracht werden soll. Der Vermieter muss also wesentlich mehr tun als „nur“ die Wohnung zu überlassen. Das ist namentlich dann der Fall, wenn mindestens zwei wesentlich gleichartige Reiseleistungen erbracht werden. Wer im Reisebüro eine Ferienwohnung inklusive Transport vom selben Anbieter bucht, schließt also einen Reise- und keinen Mietvertrag ab.



„Die Kündigung misst sich in den meisten Fällen an einem Mietvertrag“

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), dem höchsten deutschen Zivilgericht, kann ein Reisevertrag aber auch dann vorliegen, wenn nur eine Reiseleistung geschuldet wird. Unter diese Kategorie fallen vor allem diejenigen Fälle, in denen die Ferien- oder Monteurwohnung nicht direkt beim Eigentümer angemietet, sondern der Vertrag mit einer Agentur abgeschlossen wird. Denn hier tritt ein Dritter zwischen Kunde und Eigentümer, was für die Rechtsprechung zur Annahme eines Reisevertrages regelmäßig ausreicht (vgl. BGH, Urteil vom 23.10.2012, Az.: X ZR 157/11). **Ein Reisevertrag ist damit immer dann anzunehmen, wenn mindestens zwei Reiseleistungen gebucht werden oder der Vertragsabschluss mit einer Agentur erfolgt, die als Vermittler auftritt.** In der Praxis ist das eher selten der Fall, da die meisten Ferien- oder Monteurwohnungen gesondert gebucht werden. In diesen Fällen wird ausschließlich ein Mietvertrag begründet, sodass die Kündigung an den Vorschriften des Mietrechts zu messen ist.

Kündigung der Ferienwohnung bei Abschluss eines Mietvertrages



Eine Kündigung ist grundsätzlich an den Vorgaben des gesetzlichen Mietrechts zu messen, das in den §§ 535 ff. BGB geregelt ist. Darüber hinaus sind auch die individuellen vertraglichen Festlegungen der Parteien zu beachten. Hier sind insbesondere die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Vermieters hervorzuheben. Diese führen zu zahlreichen Abweichungen von der gesetzlichen Norm, sodass eine Einzelfallprüfung erforderlich wird. Häufig werden in den AGB auch Stornogebühren vereinbart, sodass mit einer Kündigung nicht unerhebliche Kosten einhergehen können.

Wirksamkeitsvoraussetzungen der Kündigung im Allgemeinen

Das Gesetz unterscheidet zwischen der **ordentlichen** und der **außerordentlichen** Kündigung. Während die ordentliche Kündigung fristgebunden ist, führt eine außerordentliche Kündigung zu einer unmittelbaren Vertragsauflösung. Aufgrund dieser intensiven Wirkung ist sie an strenge Voraussetzungen geknüpft. Im Gegensatz zur ordentlichen Kündigung ist sie nämlich an bestimmte Kündigungsgründe gebunden, die ein Festhalten am Vertrag unzumutbar erscheinen lassen.

Für Ferienwohnungen bleibt es bei dieser allgemeinen Unterscheidung. Allerdings ist zu beachten, dass Ferienwohnungen und Monteurzimmer nur für einen bestimmten Zeitraum zur Nutzung überlassen werden. Anders als bei der Anmietung einer Wohnung ist der Vertrag also von vornherein befristet. Diese Befristung nimmt das Gesetz zum Anlass, die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung auszuschließen. In der Praxis bedeutet dies, dass Stornierungen nur unter den strengen Voraussetzungen der außerordentlichen Kündigung möglich sind.

Gem. § 543 Abs. 1 BGB stet es den Parteien frei, jederzeit aus wichtigen Gründen zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn bei Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls die Vertragsfortsetzung für den Kündigenden unzumutbar ist. Es ist also eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob der Kündigungsgrund durch das Verschulden einer Vertragspartei herbeigeführt wurde.



„Stornierungen sind hier nur außerordentlich möglich“

§ 543 Abs. 2 BGB zählt einige in Betracht kommende wichtige Gründe auf. So ist es einem Mieter gestattet, sich vom Vertrag zu lösen, wenn der Vermieter die Ferienwohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt. Eine Kündigung kommt darüber hinaus auch in Betracht, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters durch massive Beschädigungen der Ferienwohnung erheblich beeinträchtigt. Für den Vermieter liegt ein bedeutender Kündigungsgrund in der

verspätet entrichteten Miete. Unterlässt es der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine, die geschuldete Miete pünktlich zu zahlen, so ist der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages berechtigt.

Wie bereits dargelegt, sind die Kündigungsgründe im Gesetz nicht abschließend aufgezählt. In der Rechtsprechung hat sich deshalb eine umfassende Kasuistik entwickelt. Im Folgenden einige Umstände, die Gerichte als legitime Kündigungsgründe angesehen haben:

- Von der Mietsache gehen erhebliche Gesundheitsbeeinträchtigungen für den Mieter aus. Das ist z. B. bei starkem Schimmelbefall oder massiven Schadstoffbelastungen der Fall (LG Lübeck, Urteil vom 06.11.1997, Az.: 14 S 135/97; LG Duisburg, Urteil vom 23.01.2001, Az.: 13/23 S 359/00)
- Massive Lärmbelästigungen aus der Nachbarschaft (LG Hamburg, Urteil vom 21.10.1986, Az.: 16 S 32/86; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87)
- Massive, andauernde Bedrohungen und Beleidigungen des Mieters durch den Vermieter oder Personen aus dessen Umfeld (LG Hannover, Urteil vom 14.03.200, Az.: 18 S 665/99)
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Gebrauchs der Ferienwohnung wegen unzumutbarer Mängel, z. B. stark erhöhte Raumtemperaturen oder Heizungsausfälle im Winter (OLG Düsseldorf, Urteil vom 04.06.1998, Az.: 24 U 194/96)
- Wiederholte und nachhaltige Verletzungen der Hausordnung durch den Mieter (LG Essen, Urteil vom 07.02.2002, Az.: 10 S 438/01; LG Göttingen, Urteil vom 15.11.1989, Az.: 5 S 60/89)



Wie die obige Auflistung zeigt, kann eine Kündigung des Mieters vor allem beim Vorliegen schwerer Mängel in Betracht kommen. Der Begriff des Mangels wird in § 536 Abs. 1 BGB definiert. Die Ferienwohnung ist mangelhaft, wenn ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist. Die Tauglichkeit einer Ferienwohnung liegt darin, das Wohnen zu Erholungs- bzw. Urlaubszwecken zu ermöglichen. Weitere Konkretisierungen können die Parteien im Vertrag bestimmen.

Weicht die vertraglich vereinbarte Soll-Beschaffenheit von der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit ab, so begründet dies einen Mangel.

Liegt ein Mangel vor, so ist eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen, die sich an den Umständen des Einzelfalls orientiert. Der Mangel muss so schwerwiegend sein, dass es dem Mieter nicht zugemutet werden kann bis zum Ablauf einer potenziellen Kündigungsfrist am Vertrag festzuhalten. Auch hier bleibt es also bei den oben bereits dargestellten Anordnungen des § 543 BGB.

Bedeutung und Wirksamkeit von AGBs

Ferienwohnungen und Monteurunterkünfte werden durch einen vorformulierten Vertrag vermietet. Dieser sogenannte Formularymietvertrag gilt als die Mutter der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Durch die formularmäßige Formulierung des Vertrages ist es dem Vermieter möglich, mehrere Objekte ohne größere Vertragsverhandlungen zu vermieten. Die enthaltenen Bestimmungen liegen jedoch in der Regel einseitig im Interesse des Verwenders, also des Vermieters. Das Gesetz unterwirft Formularymietverträge deshalb einer Inhaltskontrolle. Zum Schutz des Mieters ist jede Klausel an den §§ 305 ff. BGB zu messen. Liegt ein Verstoß vor, ist die Bestimmung unwirksam und der gesetzliche Regelfall tritt an die Stelle der vertraglichen Vereinbarung.



„Nicht jede Klausel ist in den AGB zulässig“

Bei Monteurzimmern und Ferienwohnungen spielen AGB vor allem bei zwei Punkten eine wesentliche Rolle. Zum einen finden sich in zahlreichen Verträgen Bestimmungen zu einem möglichen Rücktrittsrecht. Zum anderen stellt sich die Frage, ob Stornogebühren vereinbart wurden.

Vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht

Wie bereits dargelegt, knüpft das Gesetz die Kündigung einer Ferienwohnung an besonders strenge Voraussetzungen. Dies ist dem Grundsatz geschuldet, dass Verträge zu einzuhalten sind („pacta sunt servanda“). Nichtsdestotrotz besteht auch Vertragsfreiheit. Den Parteien ist es deshalb möglich, eigenständige Regelungen zu treffen, die von den Bestimmungen des Gesetzes abweichen.

Einige Formularymietverträge über Ferienwohnungen oder Monteurzimmer räumen den Vertragsparteien deshalb ein gesondertes Rücktrittsrecht ein, das nicht an den strengen gesetzlichen Voraussetzungen zu messen ist. Derartige Klauseln ermöglichen es, sich unkompliziert vom Vertrag zu lösen. Derartige Klauseln unterliegen jedoch Grenzen. Es wäre keiner Partei zumutbar, ein sachlich unbegründetes Rücktrittsrecht zu akzeptieren (vgl. § 308 Nr. 3 BGB). Außerdem ist eine zeitliche Befristung des Rücktrittsrechts nötig. Andernfalls würde der Vertragszweck ausgehöhlt werden, da sich niemand mehr auf die ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrages verlassen könnte. In derartigen Fällen liegt eine unangemessene Benachteiligung vor, die mit dem wesentlichen Grundgedanken des Mietvertrages nicht zu vereinbaren ist (vgl. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

So wären etwa folgende Klauseln unwirksam:

„Dem Vermieter steht es frei, jederzeit und ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurückzutreten und die Rückgabe der Ferienwohnung zu verlangen.“

„Der Mieter kann bis zur Übergabe der Ferienwohnung vom Vertrag zurücktreten. Kompensationen sind nicht zu entrichten

Stornogebühren

Aus der Konzeption des Mietvertrages ergibt sich, dass die Vertragsaufhebung den Ausnahmefall darstellt. Entscheidet sich nun ein Mieter zur Stornierung des Vertrages, ist er weiterhin zur Entrichtung des Mietpreises verpflichtet. Sofern die von ihm angeführten Gründe nicht ausreichen, um eine außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen, bleiben sie unberücksichtigt. Sie sind aus rechtlicher Sicht unerheblich. Das gilt selbst dann, wenn der Grund der Stornierung in einer Krankheit zu erblicken ist. Grundsätzlich ist auch der Zeitpunkt der Stornierung nicht von Bedeutung.

Nichtsdestotrotz dürfen Stornogebühren nicht unbegrenzt verlangt werden. Der Vermieter darf nicht die vollen Kosten in Rechnung stellen, sondern muss ersparte Aufwendungen abziehen. Zu diesen ersparten Aufwendungen zählen etwa die Neben- bzw. Betriebskosten der Unterkunft, die während der Nutzungsüberlassung an den Mieter angefallen wären (z. B. Strom, Gas, Wasser oder Frühstück).

Etwas anders gilt wiederum, wenn der Vermieter trotz der Stornierung eine Möglichkeit findet, seine Unterkunft für den ursprünglich gebuchten Zeitraum an jemand anderen zu denselben Konditionen zu vermieten. Dann hat der Mieter keine Kosten zu ersetzen. Es sei denn es wurde im Vertrag eine Strafzahlung vereinbart.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es ratsam, pauschale Stornogebühren in den AGB festzusetzen. Diese sind dann unmittelbar anzuwenden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Stornogebühren nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung einer Vertragspartei führen dürfen. Um dies zu vermeiden, sollten beide Interessen berücksichtigt werden. In der Praxis hat sich durchgesetzt, die Höhe der Stornogebühren vom Zeitpunkt der Stornierung abhängig zu machen. Hier gilt der Grundsatz, dass die anfallenden Stornokosten umso höher ausfallen, desto später die Stornierung vorgenommen wird. Bei besonders kurzfristigen Vertragsauflösungen ist es dann auch gerechtfertigt, den vollen Mietzins abzüglich der ersparten Aufwendungen als Stornogebühr festzusetzen.

Allerdings dürfen keine Stornogebühren berechnet werden, wenn der Mieter den Vertrag außerordentlich kündigt. AGB-Klauseln, die eine derartige Anordnung treffen, stellen eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar (vgl. § 307 BGB). Sie sind deshalb nichtig.

Kündigung der Ferienwohnung bei Abschluss eines Reisevertrages



Anders als beim Mietvertrag steht die Ferienwohnung nicht alleine im Zentrum des Reisevertrages. Sie bildet vielmehr lediglich eine von mehreren Reiseleistungen. Es ist deshalb zwingend danach zu differenzieren, was gewollt ist – die Auflösung der gesamten Reise oder lediglich ein Wechsel der Unterkunft.

Besonderheit des Reiserechts: Wechsel der Unterkunft

Eine Besonderheit des Reisevertrages besteht darin, dass ein Wechsel der Unterkunft möglich ist ohne den gesamten Vertrag aufzulösen. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines Mangels. Der reiserechtliche Mangelbegriff unterscheidet sich vom mietrechtlichen Mangel. Wann ein reisevertraglich relevanter Mangel vorliegt, bestimmt § 651c BGB. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Reise nicht die zugesicherten Eigenschaften hat oder mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zum vertraglich vorausgesetzten Zweck aufheben bzw. mindern. Das kann der Fall sein, wenn die Ferienwohnung selbst mangelhaft ist, also keine angemessene Beschaffenheit aufweist.

Wenn lediglich die Ferienwohnung bzw. das Monteurzimmer einen Mangel aufweist, besteht die Möglichkeit zur Abhilfe. Der Vertragspartner kann dem Reisenden eine vergleichbare Unterkunft zur Verfügung stellen. Als vergleichbar gelten allerdings nur solche Unterkünfte, die genauso gut oder besser ausgestattet sind als die ursprüngliche Unterkunft.

Anders als bei der isolierten Anmietung einer Ferienwohnung kann also die Unterkunft gewechselt werden, ohne den Vertrag aufzulösen.



„Nicht jede Klausel ist in den AGB zulässig“

Sofern der gesamte Reisevertrag aufgelöst werden soll, bedarf es einer Kündigung. Diese ist für den Reisevertrag in § 651e BGB vorgesehen. Die Reise muss einen derart schwerwiegenden Mangel aufweisen, dass ein Festhalten am Vertrag gänzlich unzumutbar erscheint. Auch hier ist eine umfassende Interessenabwägung nach

den Umständen des konkreten Einzelfalls durchzuführen. Vor Ausübung des Kündigungsrechts hat der Reisende allerdings eine Frist zur Abhilfe zu setzen. Die Fristsetzung ist nur entbehrlich, wenn Abhilfe erkennbar, unmöglich oder aber unzumutbar ist.

Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht

Das Reisevertragsrecht kennt ein gesetzliches Rücktrittsrecht. Gem. § 651i Abs. 1 BGB kann der Reisende vor Beginn der Reise zurücktreten, ohne einen Grund anzugeben. Tut er dies, schuldet er eine angemessene Entschädigung in Höhe des Reisepreises, wobei Abzüge für ersparte Aufwendungen vorzunehmen sind.



Neben dem gesetzlichen Rücktrittsrecht besteht die Möglichkeit, eine vertragliche Rücktrittsmöglichkeit zu schaffen. Hier gelten dieselben rechtlichen Grenzen wie im Mietrecht, sodass auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden kann.

Stornogebühren

Auch im Reisevertragsrecht hat es sich durchgesetzt, pauschale Stornogebühren in den AGB festzusetzen. Die Mehrzahl der Regeln orientiert sich an dem Zeitpunkt der Vertragsaufsagung. Je früher der Kunde seine Reise storniert, desto geringer fallen die Stornogebühren aus. Bei kurzfristigen Stornierungen ist mit Gebühren in Höhe des Reisepreises zu rechnen. Allerdings dürfen keine Gebühren berechnet werden, wenn der Reisende den Vertrag außerordentlich kündigt. AGB-Klauseln, die eine derartige Anordnung treffen, stellen eine unangemessene Benachteiligung des Reisenden dar (vgl. § 307 BGB). Sie sind deshalb nichtig.

Fazit: Kündigungen sollten wohl überlegt sein



Es hat sich gezeigt, dass eine Kündigung für beide Vertragsparteien nicht nur unerhebliche Einschnitte mit sich bringt. Sie sollte deshalb wohlüberlegt sein. Prüfen Sie deshalb im Voraus, ob die von Ihnen vorgetragenen Gründe auch rechtlich erheblich sind. Andernfalls ist mit empfindlichen Stornierungsgebühren zu rechnen, die bei kurzfristigen Vertragsaufsagungen bei nahezu 100 Prozent des gesamten Preises liegen können.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz](#)

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.