



# Das Reisevertragsgesetz für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurzimmern müssen zahlreiche gesetzliche Regelungen und Vorschriften beachtet werden. Insbesondere Vermieter von Ferienwohnungen kommen dabei häufig mit dem Reisevertragsgesetz in Berührung. Bei dem Reisevertragsgesetz handelt es sich um den § 651 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dieser beschreibt neben der Zuständigkeit ebenfalls sämtliche gesetzlichen Rahmenbedingungen, die beim Abschluss eines Reisevertrags beachtet werden müssen. Entgegen der landläufigen Meinung ist dieser unter gewissen Umständen für einen Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnung von großer Bedeutung.

## Was ist das Reisevertragsgesetz?



Das Reisevertragsgesetz beschreibt eine Sonderform des geschäftlichen Vertrags näher. Dabei handelt es sich um den sogenannten Reisevertrag. Grundsätzlich wird ein Reisevertrag ausschließlich zwischen einem Reiseveranstalter und einem Reisenden geschlossen. Dieser Vertrag muss dabei den gesamten Umfang der vereinbarten Dienstleistungen sowie deren Preis eindeutig festlegen. Er verpflichtet einerseits den Reiseveranstalter sämtliche angebotenen Reiseleistungen ohne jegliche Mängel zu erbringen und andererseits den Reisenden, den erhobenen Reisepreis vollständig zu entrichten.

Rechtlich betrachtet handelt es sich bei dem Reisevertrag weder um einen Kaufvertrag noch um einen Dienstleistungsvertrag. Der Zweck des Reisevertrags besteht ausschließlich in der Herbeiführung eines Erfolgs. Aus diesem Grund ist er sehr eng mit dem Werkvertrag verwandt. Grundsätzlich handelt es sich sogar um eine sehr spezielle Unterform des Werkvertrags. Darüber hinaus unterliegt der Reisevertrag den gesetzlichen Regelungen des Verkehrsrechts, da er ein Sonderteilgebiet des Verkehrszivilrechts darstellt.

Im Wesentlichen kann ein Reisevertrag sowohl für eine Pauschalreise als auch für eine Individualreise abgeschlossen werden. Das entscheidende Merkmal bei dieser Vertragsform ist jedoch, dass er nur zwischen einem Reiseveranstalter und einem Endkunden abgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund können die Regelungen in diesem Gesetz nur auf einen Vertrag mit vorgegebenem Inhalt zwischen diesen beiden Personengruppen angewendet werden. Ein ähnlicher Vertrag, der zwischen einem Kunden und einem Reisevermittler abgeschlossen wird, unterliegt jedoch nicht den Regelungen des Reisevertragsgesetzes.

# Welche Regelungen beinhaltet das Reisevertragsgesetz?



Neben der Regelung, dass ein Reisevertrag ausschließlich zwischen einem Kunden und einem Reiseveranstalter geschlossen werden kann, beinhaltet das Reisevertragsgesetz hauptsächlich Regelungen über den Inhalt eines Reisevertrags. Sämtliche erforderlichen Dokumente und Teilbereiche müssen den Vertragsunterlagen bereits vor Vertragsabschluss angehängt sein, damit der Reisevertrag rechtliche Gültigkeit besitzt. Neben allgemeinen Informationen über Art und Umfang des Vertragsgegenstandes umfasst der vorgeschriebene Inhalt des Reisevertrags vor allem rechtliche Warnhinweise auf besondere Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien sowie Unterschriftenfelder an vorgegebenen Positionen.

Weiterhin wurde rechtlich eindeutig geregelt, wie ein Reisevertrag abgeschlossen wird. Entscheidend sind in diesem Teilbereich des Reisevertragsgesetzes insbesondere die Regelungen über den Zeitpunkt des Vertragschlusses und die anschließende Verteilung der Rechte und Pflichten. Eine der besonderen Pflichten des Reiseveranstalters stellt dabei der Abschluss eines Sicherungsscheins dar. Dieser muss seit 1994 verpflichtend abgeschlossen werden, um den Reisevertrag rechtskräftig zu machen.

Einen weiteren wichtigen Punkt dieses Gesetzes stellt das rechtliche Vorgehen im Falle eines mangelhaften Vertragsgegenstandes dar. So ist in diesem Gesetz eindeutig geregelt, wie beide Vertragsparteien vorgehen müssen, wenn die Reise Mängel aufweist. Der Gesetzgeber unterscheidet dabei grundsätzlich zwischen leichten Mängeln und schwerwiegenden Mängeln. Darüber hinaus legt das Reisevertragsgesetz ebenfalls eine eindeutige Anzeigefrist fest, in der die aufgetretenen Mängel dem Reiseveranstalter vom Reisenden zu melden sind. Letztlich beschäftigt sich das Gesetz ebenfalls mit dem Rücktrittsrecht des Reisenden sowie dessen Pflichten im Falle eines Reiserücktritts vor dem Reisebeginn.

## Wann wird das Reisevertragsrecht für einen Vermieter von Ferienwohnungen relevant?



Insbesondere angehende Vermieter von Ferienwohnungen und Monteurzimmern gehen davon aus, dass dieses Gesetz auf die Vermietung ihrer Immobilien nicht angewendet wird. Zahlreiche private Vermieter nehmen sich selbst nicht als Reiseveranstalter wahr und schließen deshalb die Möglichkeit bereits frühzeitig aus, dass sie dieses Gesetz beachten müssen.

Grundsätzlich ist diese Annahme richtig. Wird ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung zur Vermietung angeboten, so handelt es sich in den meisten Fällen um eine gewöhnliche

Privatvermietung. Ein Reisevertrag kann zudem lediglich mit einem Reiseveranstalter geschlossen werden. Obwohl es sich bei einem privaten Vermieter von Ferienwohnungen und Monteurzimmern nicht um einen Reiseveranstalter im klassischen Sinne handelt, so kann dieser im rechtlichen Sinne durchaus als Reiseveranstalter verstanden werden. Aus diesem Grund sollten Vermieter von Monteurzimmern stets beachten, dass für beide Arten der Vermietung unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen wurden.

Die Unterscheidung zwischen Privatvermietung und Reisevertrag erfolgt dabei stets in Abhängigkeit von den angebotenen Leistungen. Ein Vermieter von Monteurzimmern (auch Monteurwohnungen und Monteurunterkunft) und Ferienwohnungen sollte deshalb genau auf die Wortwahl sowie die Vertragskonditionen achten, zu welchen er seine Immobilien anbietet. Der Gesetzgeber betrachtet einen Vermieter von Ferienwohnungen immer dann als Reiseveranstalter, wenn dieser mindestens zwei touristische Einzelleistungen in Kombination zu einem festen Gesamtpreis anbietet.

Bei der Vermietung einer Ferienwohnung handelt es sich grundsätzlich um eine touristische Leistung. Das bedeutet, dass ein Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen immer dann als Reiseveranstalter betrachtet wird, wenn er zusätzlich zu einer Ferienwohnung mindestens eine weitere touristische Leistung anbietet und diese in seinem Angebot mit der Vermietung der Ferienwohnung verrechnet. Dabei kann es sich neben einem umfangreichen Wellnessprogramm ebenfalls um ein Abendessen mit zusätzlichen Serviceleistungen handeln. Weiterhin zählen zahlreiche weitere Angebote als touristische Leistungen.

Unabhängig von dem Angebot mehrerer touristischer Leistungen zu einem festen Gesamtpreis kann ein Vermieter von Ferienwohnungen ebenfalls dann als Reiseveranstalter betrachtet werden, wenn er seine Ferienwohnung nur zu Reisezwecken anbietet. Zusätzlich ist jedoch erforderlich, dass dem Reisenden beim Angebot der Ferienwohnung ebenfalls gewisse Urlaubsfreuden oder umfassende Erholung versprochen werden. Der Großteil aller Vermieter von Ferienwohnungen und Monteurzimmern vermietet jedoch die eigene Immobilie ausschließlich gegen einen vereinbarten Preis und verzichtet dabei auf die beiden genannten Angebote. Aus diesem Grund wird man als Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen aktuell lediglich im Ausnahmefall als Reiseveranstalter betrachtet und den Regelungen des Reisevertragsgesetzes unterworfen.

## Was muss ein rechtskräftiger Reisevertrag beinhalten?



In einem rechtskräftigen Reisevertrag müssen sämtliche Daten festgehalten werden, die einerseits die Reise selbst sowie andererseits die vom Reiseveranstalter festgelegten Bedingungen definieren. Aus diesem Grund ist insbesondere das Datum des Abschlusses des Reisevertrags von besonders großer Bedeutung. Darüber hinaus muss der Reisevertrag ebenfalls den vollen Firmenwortlaut des Reiseveranstalters tragen. Diese Regelung dient vor allem einer eindeutigen Identifikation des

Reiseveranstalters. Deshalb muss der Firmenwortlaut ebenfalls durch einen Hinweis auf den genauen Firmensitz ergänzt werden.

Neben den Daten bezüglich des Reiseveranstalters müssen natürlich auch einige Daten bezüglich des Reisenden im Reisevertrag festgehalten werden. Entscheidend sind neben dem vollständigen Namen sowie der Anschrift des Buchenden ebenfalls die Namen sämtlicher Mitreisenden. Auf diese Weise soll eine eindeutige Identifikation beider Vertragsparteien gewährleistet werden.

Weiterhin muss im Reisevertrag ebenfalls die Reise selbst näher beschrieben werden. Insbesondere sind vor allem die konkrete Reisezeit sowie die Reisedauer von entscheidender Bedeutung. Diese beiden Daten ermöglichen es, genau festzustellen, in welchem Zeitraum die vereinbarten Leistungen erbracht werden mussten. Auf diese Weise kann festgestellt werden, ob erbrachte Leistungen pünktlich erfolgten oder ein Mangel vorlag.

Aus diesem Grund ist vor allem das konkrete Reiseziel im Reisevertrag zu nennen. Weiterhin muss festgehalten werden, mit welchen Transportmitteln das Reiseziel erreicht werden soll. Bei Flugreisen besteht darüber hinaus die gesetzliche Verpflichtung zur Angabe der konkreten Flugzeiten. Natürlich sind dabei ebenfalls die Unterbringung sowie die Verpflegung konkret in Name, Art und Umfang zu nennen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich beide Vertragsparteien sowohl über das Reiseziel als auch über die zur Erreichung des Reiseziels verwendeten Verkehrsmittel einig sind.

Schließlich müssen ebenfalls sämtliche Kundenwünsche im Vertrag festgehalten werden, auf die sich beide Vertragsparteien einigen konnten. Die Reisenden haben lediglich Anspruch auf die im Vertrag festgelegten Leistungen. Sollten einige Kundenwünsche nicht schriftlich im Vertrag aufgenommen worden sein, so sind diese nicht rechtlich bindend.

Darüber hinaus ist natürlich auch der Reisepreis von großer Bedeutung. Dieser muss konkret beziffert werden. Weiterhin sind ebenfalls sämtliche Zahlungsmodalitäten ausdrücklich zu nennen. Unter anderem umfasst dieser Punkt sowohl den Zahlungstermin als auch die Zahlungsweise.

Ergänzend zu diesen wesentlichen Informationen über die Vertragsinhalte muss ein rechtskräftiger Reisevertrag ebenfalls durch einige Unterlagen und Hinweise ergänzt werden. Insbesondere sind den Vertragsunterlagen sämtliche Grundlagen des Reisevertrags anzuheften. Dabei handelt es sich meist um die Ausschreibungsunterlagen, den Schriftverkehr beider Vertragsparteien sowie die allgemeinen Reisebedingungen. Darüber hinaus muss ein Hinweis auf die Einreise- und Impfvorschriften im Zielgebiet vorhanden sein. Neben einem Hinweis auf die Mängelrügepflicht des Kunden ist ebenfalls auf einen Hinweis auf die Grundlagen einer potentiellen Preisänderung zu achten. Außerdem muss auch auf die Möglichkeit des Abschlusses einer Reiserücktrittsversicherung hingewiesen werden.

Letztlich erfordert der Reisevertrag in den meisten Fällen ebenfalls drei Unterschriften des Reisenden an fest vorgegebenen Stellen im Vertrag. Unter anderem muss der Reisende konkret sein Einverständnis über die Buchung der Reise unterzeichnen. Außerdem muss der Reisende mit seiner Unterschrift bestätigen, dass er damit einverstanden ist, für die Einhaltung der Vertragsbedingungen sämtlicher mitgebuchter Personen persönlich zu haften. Darüber hinaus hat der Reisende mit seiner Unterschrift zu erklären, dass er mit der Weitergabe seiner Daten zum Zwecke der elektronischen Datenverarbeitung einverstanden ist. Diese Unterschriften sind jedoch nur dann notwendig, wenn der Vertrag physisch geschlossen wird. Bei einem digitalen Reisevertrag sind Unterschriften in der Regel nicht zwingend erforderlich.

## Wie wird ein Reisevertrag geschlossen?



Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Reisevertragsgesetzes regelt eindeutig den Abschluss eines Reisevertrags. Der exakte Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist insbesondere deshalb von großer Bedeutung, um zu ermitteln, zu welchem Zeitpunkt die einzelnen Vertragsparteien gewisse

Rechte und Pflichten genießen. Im Wesentlichen ist dabei im Gesetz geregelt, dass ein Reisekatalog sowie die Werbeanzeige eines Vermieters von Monteurzimmern und Ferienwohnungen nicht als Antrag oder Willenserklärung betrachtet wird. Das bedeutet, dass es durch die Annahme eines Angebots durch einen Kunden nicht zum Vertragsabschluss kommt.

Für den Vertragsabschluss ist in Deutschland grundsätzlich eine beidseitige Willenserklärung notwendig. Da sich ein Reisekatalog sowie eine Werbeanzeige jedoch nicht an einen konkreten Vertragspartner richtet, stellen diese Werbemittel lediglich eine "Einladung zur Stellung eines Antrags" dar. Durch die Annahme des Angebots bekundet lediglich der Antragsteller seine Willenserklärung. Sobald ein Kunde seinen Antrag über das Telefon, eine E-Mail oder das Internet gestellt hat, muss er auf die Antwort des Anbieters warten.

Dadurch kann der Vermieter einer Ferienwohnung jederzeit den Antrag des Kunden annehmen oder ablehnen. Der Kunde hingegen ist während des Entscheidungsfindungsprozesses des Vermieters an seinen Antrag gebunden. Dieser kann vor der Annahme oder Ablehnung des Antrags nicht mehr von diesem zurücktreten, ohne an die Auflösungsbestimmungen des Reiseveranstalters gebunden zu sein. Grundsätzlich handelt es sich dabei in den meisten Fällen um eine Stornogebühr.

Durch die Annahme der Anfrage des Reisenden durch den Reiseveranstalter wird der Reisevertrag automatisch geschlossen, da es zu einer zweiten Willenserklärung kommt. Die Willenserklärung des Reiseveranstalters kann auf mehrere Arten erfolgen. Bereits die Übersendung einer Bestätigungsmail durch den Reiseveranstalter stellt eine rechtskräftige Willenserklärung dar und erfordert keine weiteren Unterschriften. Darüber hinaus gilt der Reisevertrag auch dann als geschlossen, wenn die Buchungsbestätigung dem Reisenden durch einen Reisevermittler

ausgehändigt wird. Neben der postalischen Zusendung einer Bestätigung kann diese ebenfalls im Gespräch mit dem Reiseveranstalter oder einem Erfüllungsgehilfen mit Handelsvertreterstatus erfolgen.

## Der Sicherungsschein



Auf diese Weise werden einem Vermieter von Ferienwohnungen und Monteurzimmern erhebliche Vorteile gegenüber seinen Mietern während des Vertragsabschlusses zugesprochen. Da beide Vertragsparteien jedoch gleichermaßen Rechte und Pflichten durch den Vertragsabschluss erhalten, sieht das Reisevertragsgesetz vor, dass der Vermieter einer Ferienwohnung seinem Kunden einen sogenannten Sicherungsschein vorlegt.

Bei dem Sicherungsschein handelt es sich um eine abgeschlossene Versicherung, die den Reisenden im Falle der Insolvenz des Vermieters absichert. Insbesondere muss die Versicherung neben der Rückzahlung aller bereits geleisteten Zahlungen ebenfalls die Kosten für den Rücktransport des Reisenden übernehmen, wenn der Reiseveranstalter Insolvenz anmeldet. Der Sicherungsschein muss dem Kunden in jedem Fall ausgeliefert werden, bevor der Vermieter eine Zahlung auf den Reisepreis annehmen darf.

## Die Rechte und Pflichten der Vertragspartner



Das Reisevertragsgesetz definiert darüber hinaus sämtliche Rechte und Pflichten, die den Vertragspartnern rechtlich zugesichert werden. Der Vermieter der Ferienwohnung oder des Monteurzimmers ist gesetzlich dazu verpflichtet, sämtliche versprochenen Leistungen vollständig zum vereinbarten Preis zu erbringen. Darüber hinaus ist der Reiseveranstalter verpflichtet, die Sicherheit des Reisenden innerhalb der beworbenen Einrichtung zu gewährleisten und die Einrichtung regelmäßig zu kontrollieren. Der Reisende hingegen hat die Pflicht, den vereinbarten Reisepreis zu den angegebenen Konditionen zu entrichten.

## Was passiert bei einer mangelhaften Reiseleistung?

Die vereinbarten Reiseleistungen müssen vom Vermieter der Ferienwohnung vollständig erfüllt werden. Sollten die tatsächlichen Reiseleistungen von den vereinbarten Leistungen abweichen, so kann der Reisende den Mangel rügen und Abhilfe fordern. Hierfür muss der Reisende dem Vermieter stets eine angemessene Frist setzen. Der Vermieter muss dabei jedoch beachten, dass

nicht nur die vertraglich festgelegten Leistungen von Bedeutung sind, sondern ebenfalls die allgemein zu erwartende Beschaffenheit dieser Leistungen. Wurde nicht explizit vertraglich festgelegt, dass das Mietobjekt frei von Ungeziefer ist, so stellt ein Ungezieferbefall ebenfalls einen Mangel dar. Der Grund hierfür besteht darin, dass allgemein angenommen wird, dass ein gemietetes Objekt keinerlei Ungeziefer beinhaltet.

Zusätzlich zur Mangelanzeige ist der Mieter zur Forderung der Abhilfe verpflichtet, wenn er nach Ende der Reise Anspruch auf Gewährleistung haben möchte. Ist es dem Vermieter nicht möglich, der Forderung auf Abhilfe nachzukommen, so bieten sich dem Mieter unterschiedliche Möglichkeiten. Sollte es zu schwerwiegenden Mängeln am Reisevertrag kommen, so kann der Reisende den Reisevertrag kündigen und selbst Abhilfe herbeiführen. Aufgrund seiner bestehenden Schadensminderungspflicht muss der Reisende dabei die preiswerteste Alternative wählen. Der entstandene Mehraufwand kann nach der Reise dem Vermieter laut § 651c BGB in Rechnung gestellt werden. Sollten hingegen lediglich leichte Mängel auftreten, so müssen diese noch während der Reise vom Vermieter bestätigt werden. Mit der Bestätigung der Mängel kann der Mieter innerhalb von vier Wochen nach der Reise eine Reisepreisminderung vom Vermieter verlangen. Eine Reisepreisminderung über diese Frist hinaus kann nur dann erwirkt werden, wenn der Mieter nachweisen kann, dass er während der Frist ohne eigenes Verschulden verhindert war.

## Die Anzeigepflicht des Reisenden



Aus dem Reisevertragsgesetz ergibt sich, dass sämtliche Reismängel dem Vermieter schriftlich innerhalb eines Monats nach Ende der Vertragslaufzeit anzuzeigen sind. Dabei ist es die Pflicht des Reisenden, für einen Nachweis des Zugangs seines Schreibens zu sorgen. Grundsätzlich trägt der Reisende die vollständige Beweislast für den Zugang seiner Erklärung.

Durch diese Frist werden jedoch lediglich sämtliche Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen, die außerhalb dieser Frist angezeigt wurden. Für die Anzeige von Schadensersatzansprüchen wird dem Mieter eine deutlich längere Frist zugesprochen. Mit dem Ende der Vertragslaufzeit beginnt gleichzeitig die Verjährungsfrist von zwei Jahren. Alternativ kann im Reisevertrag eine verkürzte Verjährungsfrist von einem Jahr festgelegt werden.

## Rücktritt von einer Reise vor Reisebeginn

Einer der wichtigsten Unterschiede zwischen einer Privatvermietung und einem Reisevertrag besteht für den Vermieter einer Ferienwohnung oder eines Monteurzimmers im Rücktrittsrecht des Reisenden. Bei einer Privatvermietung verfügt der Reisende grundsätzlich über kein Rücktrittsrecht.

Das bedeutet, der Mieter muss dem Vermieter auch bei Reiserücktritt nahezu den gesamten Mietpreis zahlen. Der zu zahlende Betrag verringert sich lediglich um jene Kosten, die durch den Reiserücktritt eingespart werden. Dabei handelt es sich meist um die Endreinigung der vermieteten Ferienwohnung.

Bei einem Reisevertrag wird dem Reisenden jedoch ausdrücklich ein Rücktrittsrecht nach § 651i BGB zugesprochen. Das bedeutet, dass der Reisende jederzeit zwischen Vertragsabschluss und Reisebeginn von der Reise zurücktreten kann. Sollte der Reisende von der Reise zurücktreten, so ist er lediglich zur Leistung einer Entschädigung verpflichtet. Die Höhe der Entschädigung richtet sich dabei nach der Höhe des Reisepreises abzüglich der eingesparten Leistungen sowie des Betrags, den der Vermieter durch die anderweitige Verwendung der Ferienwohnung erwerben kann. Besteht also genügend Zeit, um die Ferienwohnung einem anderen Mieter zu vermieten, so muss der Reisende keine Entschädigung zahlen.

#### **Externe Informationsquellen zu diesem Thema:**

- [Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / § 651a Vertragstypische Pflichten im Reisevertrag](#)
- [Wikipedia / Reisevertrag](#)

---

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.