

Reservierung und Buchung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen – Rechte und Pflichten von Vermietern im Kreuzverhör

Gerade bei der privaten Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurzimmern entstehen häufig Fragen zu rechtlichen Aspekten. Schließlich handelt es sich hier zum Großteil um Immobilienbesitzer, die ihre frei stehenden Zimmer und Unterkünfte vermieten, um sich so eine zusätzliche Einnahmequelle zu sichern. Entsprechend gering fällt der Erfahrungsschatz aus, wenn es um gesetzliche Regelungen wie die hier im Zentrum stehenden Rechte und Pflichten von Vermietern in Zusammenhang mit dem Prozess der Reservierung und Buchung geht. Dieser Beitrag soll dahingehend Abhilfe verschaffen und Ihnen als potentielle Vermieterin bzw. Vermieter die wichtigsten Punkte zu dem Thema nahebringen. Im Mittelpunkt steht dabei vor allem die Frage, wann genau eine Reservierung bzw. Buchung bindend ist. Auch Aspekte wie die Rechte und Pflichten für die vermietende Partei, pauschalisierte gesetzliche Vorgaben sowie individuell angepasste Reservierungs- und Vermietung von Stornierungsbedingungen sind Schwerpunkte, die in den folgenden Abschnitten diskutiert werden sollen.

Internet oder Telefon? - Verbreitete Formen der Buchung und Reservierung



Im Zeitalter der Digitalisierung erfolgen die Reservierung und Buchung von Ferienunterkünften in zunehmendem Maße über das Internet. Haben Sie auf einschlägigen Portalen inseriert und bewerben Sie Ihr Angebote auf einer eigenen Website, so offerieren Sie Interessierten ein breites und zeitgemäßes Spektrum an Informations- und Kontaktmöglichkeiten. In der Regel bieten Ihnen selbst Online-Plattformen die Option, die Reservierungskonditionen eigenständig festzulegen. Konkret bedeutet dies, dass Sie im Rahmen einer Online-Buchung Stornierungsbedingungen bestimmen, die je nach individuellen Präferenzen die Gelegenheit zu einer kostenpflichtigen oder aber kostenlosen Auflösung der Reservierung umfassen. Entsprechend können Interessierte beispielsweise bis zu vierzehn Tage vor der geplanten Anreise die Reservierung ohne für sie anfallende Kosten stornieren. Verkürzt sich dieser Zeitraum so werden anteilig Gebühren berechnet, die von der Bezahlung einer Nacht bis hin zu der Begleichung des Gesamtbetrages reichen.

Im Sprachgebrauch der Online-Plattformen, bei denen die Vermittlung von privaten Unterkünften im Zentrum steht, ist der Übergang zwischen Reservierung und Buchung häufig fließend. Geben

Interessierte ihre Daten sowie den gewünschten Zeitraum ihres Aufenthaltes ein und entscheiden sich für eine Buchung, so wird diese umgehend bestätigt und ist folglich rechtskräftig. Je nach Stornierungskonditionen, die in der Regel so kulant ausfallen, dass eine Auflösung des Vertrages vonseiten der Mieter bis zu einem Tag vor der geplanten Anreise erfolgen kann, sprechen Laien jedoch häufig lediglich von einer Reservierung. Schließlich können die Mieter je nach den festgelegten Bestimmungen bis zu einem gewissen Zeitpunkt von ihrer Buchung zurücktreten, ohne dass ihnen dabei Kosten entstehen.



Eine weitere nach wie vor beliebte Form der Zimmerbuchung bzw. Reservierung erfolgt auf telefonischem Wege. Gerade im Rahmen einer kurzfristigen Suche hat sich diese Methode besonders bewährt, da sie sowohl für Mieter als auch Vermieter zahlreiche Vorteile in sich birgt. Vielleicht ist das reservierte Zimmer spontan frei geworden und Sie suchen dringend einen Mieter, der die Lücke wieder füllt. Oder Ihre Pläne haben sich geändert und das neue Projekt beginnt bereits Anfang der nächsten Woche, so dass Sie als flexibler Handwerker oder Monteur dringend eine Unterkunft für den Zeitraum Ihres Arbeitseinsatzes benötigen?

Die möglichen Szenarien sind facettenreich und bei jedem Einzelnen stellt sich die Frage, inwiefern die jeweils gewählte Form der Buchung oder Reservierung rechtsbindend ist und was dies genau für die vermietende Partei bedeutet.

Die Gesetzeslage auf einen Blick

Die rechtlichen Bestimmungen in Bezug auf eine Ferienunterkunft sind eindeutig. Natürlich handelt es sich hierbei um Pauschalisierungen, die auf Wunsch von den beteiligten Vertragsparteien in schriftlicher Form konkretisiert, ergänzt oder verändert werden können.

Grundsätzlich gilt jedoch die einfache Regel, dass ein Zimmer, eine Ferienwohnung bzw. eine Monteurunterkunft als verbindlich gebucht angesehen wird, sobald eine Zusage durch den Vermieter erfolgt. Dabei ist es irrelevant, ob die Buchung in schriftlicher oder mündlicher Form erfolgt. Im Fachjargon spricht man hier von einem verbindlichen Beherbergungsvertrag. Dieser besagt, dass die beteiligten Parteien ausschließlich in gegenseitigem Einvernehmen von der rechtskräftigen Vereinbarung zurücktreten können. Ist dies nicht gegeben, so bleibt der Vertrag bestehen. Besondere Situationen wie der Tod von Angehörigen, Krankheit oder schlechte Witterungsbedingungen gelten dabei nicht als Ausnahme. Eine Einigung erfolgt in der Regel im Rahmen einer Vertragsauflösung. Wird diese von dem Mieter gewünscht, so hat der Vermieter das Recht, den vollen Betrag des Mietpreises zu verlangen. Dabei spielt der Zeitpunkt des Rücktritts keine Rolle, es sei denn, es wurden wie eingangs erwähnt von der Norm abweichende Sonderbestimmungen getroffen, die eine kostenfreie Stornierung in einem festgelegten zeitlichen Rahmen vor der Anreise ermöglichen.



Als Vermieter sind Sie zu dieser für Ihre Mieter kostengünstigeren Variante nicht verpflichtet. Möchten Sie Ihr Objekt jedoch für potentielle Interessenten ansprechender gestalten, indem Sie ihnen durch attraktive Buchungskonditionen ein Maximum an Flexibilität einräumen, so bietet sich

diese Option an. Rechtsgültig wird diese Variante jedoch nur, wenn die vermietende Partei die individuellen Stornierungsbedingungen vor der Buchung eindeutig schriftlich festlegt. Kommt es letztendlich doch zu einer Auflösung des Vertrages, so besteht die Aufgabe des Vermieters darin, schnellstmöglich einen Ersatz zu finden, um den entstehenden Schaden so gering wie möglich zu halten. Abgesehen davon ist er dazu verpflichtet, bei der Berechnung des Mietpreises die ersparten Aufwendungen zu berücksichtigen. Entsprechend reduziert sich der von dem Mieter zu entrichtende Betrag je nach gewählter Buchung. Handelt es sich beispielsweise um eine Ferienunterkunft, so gelten 10 Prozent des Gesamtpreises als nicht zu berechnender Wert der eingesparten Aufwendungen. Bei einer Übernachtung mit Vollpension reduziert sich der Mietpreis hingegen um ca. 40 Prozent, bei einer Übernachtung mit Halbpension um 30 Prozent und bei der Übernachtungsvariante inklusive Frühstück um 20 Prozent.

Die vorrangige Verpflichtung, die sich aus dem geschlossenen Beherbergungsvertrag für den Vermieter ergibt, liegt in der Bereitstellung der gebuchten Unterkunft für den vereinbarten Zeitraum. Dabei sollte das Mietobjekt alle Ausstattungselemente aufweisen, die in dem Angebot beschrieben wurden. Kommt der Vermieter seinen Pflichten nicht nach, da er beispielsweise das Zimmer doppelt vermietet hat, so hat der Mieter Anspruch auf Schadensersatz. Dieser fällt von Fall zu Fall verschieden aus. Hat der Mieter zum Beispiel keine andere Wahl, als auf der Suche nach einem Ersatz auf eine kostspieligere Variante wie ein Hotelzimmer auszuweichen, so kann der Differenzbetrag von dem Vermieter eingefordert werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine schriftliche Buchungsbestätigung nach der aktuellen Rechtslage einem Beherbergungsvertrag gleichzusetzen ist, ungeachtet dessen, ob der Preis im Vorfeld vereinbart wurde. Hier ist also von einer bloßen Anfrage bzw. einer Reservierung zu unterscheiden. Im konkreten Fall können Bestimmungen zur Buchung, Stornierung und Reservierung von den Vermietern selbst festgelegt werden. In der Regel erweisen sich diese als mieterfreundlicher als die pauschalen rechtlichen Vorgaben. Die Pflichten auf Seiten der Vermieter ergeben sich aus dem Angebot. Die Bestätigung der Buchung kommt einer rechtskräftigen Einverständniserklärung gleich, die besagt, dass Sie als vermietende Partei die Unterkunft dem Mieter für den Zeitraum der Buchung inklusive aller vorab angegebenen Serviceleistungen und Ausstattungselemente überlassen.

Alltägliche Situationen – oder wie Sie als Vermieter langfristig Unannehmlichkeiten vermeiden

Sie haben sich entschieden, ein ungenutztes Zimmer oder Appartement als Ferienunterkunft zu vermieten? Dann sollten Sie sich vor der Veröffentlichung eines Angebotes eingehend mit grundlegenden Aspekten wie einem angemessenen Preis-Leistungsverhältnis, den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen sowie Ihren persönlichen Rechten und Pflichten als Vermieter in der realen Situation vertraut machen. Viele Probleme lassen sich bereits durch das sorgfältige Verfassen des Inserates vermeiden. Schließlich legen Sie hier indirekt Ihre Pflichten als Vermieter fest. Kommen Sie diesen nicht nach, so kann dies nicht nur finanzielle Verluste bedeuten, sondern langfristig auch einen negativen Effekt auf Ihren Ruf als zuverlässiger und zu empfehlender Vermieter bzw. Vermieterin haben. Eine durchdachte Phase der Vorbereitung lohnt sich also

gerade für Neulinge in der Branche, damit Ihr Einstieg auf dem Markt der unbegrenzten Möglichkeiten so optimal und reibungslos wie möglich verläuft und Sie sich langfristig einen festen Kundenkreis zufriedener Mieter sichern können.



Bieten Sie beispielsweise ein Zimmer inklusive Frühstück an, das als besondere Ausstattungselemente einen Balkon mit Blick ins Grüne sowie einen Flachbildfernseher enthält, so sind Sie verpflichtet, dem jeweiligen Mieter ein Objekt zur Verfügung zu stellen, das genau auf diese Beschreibung zutrifft. Ähnliches gilt für die Option zwischen Unterkünften für Nichtraucher bzw. Raucher sowie Annehmlichkeiten wie einen Fahrstuhl, Zimmerservice etc.. Schließlich müssen Sie davon ausgehen, dass Ihre zukünftigen Mieter Ihrem Angebot gerade aufgrund dieser vorteilhaften Rahmenbedingungen den Vorrang aus einer Fülle anderer Optionen geben. Entsprechend sind Sie verpflichtet, für eine angemessene Umsetzung Ihres Inserates zu sorgen. Dazu zählt unter anderem die pünktliche Übergabe der gemieteten Räumlichkeiten in sauberem Zustand sowie die umgehende Instandsetzung eventueller Mängel oder Funktionsstörungen von Kühlschrank, Fernseher oder Fahrstuhl. Sollte es beispielsweise aufgrund besonders mieterfreundlicher Buchungsbedingungen zu Überbuchungen kommen, so empfiehlt es sich, Ihre Strategien zu überdenken und die notwendigen Änderungen vorzunehmen, um unnötige Risiken zu vermeiden. Räumen Sie beispielsweise Ihren Mietern eine kostenfreie Stornierung bis 48 Stunden vor Anreise ein, vergeben jedoch mehrere Buchungsbestätigungen für dasselbe Objekt, um auf Nummer sicher zu gehen, falls ein Interessent kurzfristig abspringt, so schaden Sie sich langfristig nur selber. Denn sollten tatsächlich alle akzeptierten Mieter am Stichtag erscheinen, so sind Sie verpflichtet, für den entstehenden Schaden aufzukommen und eventuell bei der Suche nach einer alternativen Unterkunft behilflich zu sein. Die Unannehmlichkeiten, die damit für Sie und Ihre Vermieter einhergehen, stehen in keinem Verhältnis zu der angeblichen Sicherheit, die Sie durch diese Verfahrensweise zu gewinnen erhoffen.

Grundsätzlich gilt, dass alle Zugeständnisse, die Sie in Ihrer Ausschreibung machen, verbindlich sind. Dies trifft sowohl auf gesonderte Reservierungs- und Buchungskonditionen zu als auch auf die Größe und Ausstattung der jeweiligen Ferienimmobilie inklusive zusätzlicher Serviceleistungen wie die Zimmerreinigung, im Preis inbegriffene Mahlzeiten etc. Entsprechen das gebuchte Mietobjekt bzw. der integrierte Service in einem oder mehreren Punkten dem ursprünglichen Angebot, so hat der Mieter Anspruch auf Schadensersatz.

Einige Anregungen, Tipps und Tricks für neue Vermieterinnen und Vermieter

Abschließend ist festzuhalten, dass Sie als vermietende Partei in der Regel auf der sicheren Seite sind, wenn es um die Reservierung und Buchung Ihrer Ferien- bzw. Monteurunterkunft geht. Denn ist die Buchungsbestätigung erst einmal versendet, so sind die Mieter selbst bei Nichtanreise zu einer Zahlung des Grundpreises verpflichtet. Entsprechend haben Sie keine finanziellen Verluste zu befürchten, sondern können den Ihnen entstandenen Schaden einfordern. Im Gegenzug sind Sie jedoch dazu verpflichtet, Ihren Mietern die ausgesuchten Räume pünktlich zur Verfügung zu stellen.

Dass sich diese in sauberem und intaktem Zustand befinden sollten, erklärt sich von selbst. Zusätzliche Änderungen oder Zugeständnisse können im Einzelfall auch noch nach der Buchung erfolgen. Ein immer wieder gerne diskutiertes Thema ist unter anderem das Mitführen von Haustieren. Entweder erklären Sie bereits im Vorfeld ausdrücklich, dass diese willkommen sind oder Sie treffen nach der Ankunft Ihres Gastes aus Kulanz eine entsprechende Vereinbarung. Sind vierbeinige Gäste in Ihrer Unterkunft grundsätzlich unerwünscht, so können Sie von Ihrem Mieter bei Verstoß Schadensersatz fordern. Halten Sie sich hingegen als vermietende Partei nicht an die Vereinbarung, indem Sie beispielsweise das gebuchte Objekt nicht pünktlich und gemäß der in der Ausschreibung gemachten Angaben bereitstellen, so hat der geschädigte Mieter den Anspruch zu klagen.



An dieser Stelle lassen sich sicherlich keine Pauschalaussagen treffen, da jeder Fall zusammen mit den gegebenen Rahmenbedingungen anders ist und daher eingehend geprüft werden muss. Häufig lassen sich kleinere Unstimmigkeiten jedoch direkt vor Ort lösen, ohne dass rechtliche Schritte eingeleitet werden müssen. Entspricht das jeweilige Zimmer beispielsweise nicht den Vorstellungen Ihres Gastes, so können Sie ihm ein alternatives Angebot unterbreiten. Dieses sollte abgesehen von den vereinbarten Rahmenbedingungen selbstverständlich auch eine funktionierende und komplette Ausstattung aufweisen. War beispielsweise ein Zimmer im Obergeschoss mit Fernblick vereinbart, so ist diesem Wunsch nachzukommen. Ähnliches gilt für die Einrichtung, die idealerweise vollständig ist und je nach Einzelfall den versprochenen Kühlschrank, Fernseher, Wasserkocher und Herd umfasst.

Als kleiner Hinweis zum Schluss ist die Empfehlung auszusprechen, als Vermieter von privaten Unterkünften in puncto Rechtslage immer auf dem neuesten Stand zu bleiben. Schließlich ist dieser Bereich einem ständigen Wandel ausgesetzt und neue Gesetze und richterliche Beschlüsse können weitreichende Folgen für Sie als Vermieter von privaten Unterkünften haben. Dies trifft auch auf die exklusive Kategorie 'Reservierung und Buchung' zu. Wie Sie sich als Vermieter effektiv vor unseriösen Mietern schützen, zugleich jedoch Ihren Teil des Beherbergungsvertrages einhalten und damit zu einem Anstieg Ihrer Klientel beitragen, erfahren Sie ebenfalls, wenn Sie sich eingehender sowohl mit neuen gesetzlichen Bestimmungen als auch mit aktuellen Erfahrungsberichten befassen. Möchten Sie hier also keine wichtigen Änderungen verpassen, so sollten Sie sich regelmäßig informieren. Auf diese Weise vermeiden Sie langfristig potentielle Nachteile oder Schäden, die Ihnen im Rahmen der Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen entstehen könnten.

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.