

Rechte als Vermieter - Was tun wenn sich ein Gast in Ihrem Monteurzimmer/ Ihrer Ferienwohnung nicht benimmt!?

Unzulässiges Verhalten des Gastes – das sind die Rechte des Vermieters

Das Mietverhältnis gilt als durchaus sensible Beziehung zwischen dem Gastgeber und seinem Besucher. Während Erstgenannter im Regelfall ein möbliertes Zimmer zur Verfügung stellt und daneben auch manchen Service offerieren wird, ist der Gast zur Zahlung der Annehmlichkeiten verpflichtet. Doch insbesondere die Vermieter von Ferienwohnungen wissen, dass sich daraus rechtliche Probleme ergeben können. Etwa dann, wenn der Mieter das Vertragsverhältnis bricht. Oder dann, wenn er einen Schaden am Eigentum des Gastgebers verursacht. Wie sind solche Fälle jedoch juristisch zu bewerten – und wie kann sich der Eigentümer der Immobilie vor ihnen schützen?

Miet- oder Reisevertrag?



Ehe auf die Schäden und ihre Regulierung eingegangen werden kann, muss das juristische Verhältnis zwischen dem Mieter und dem Vermieter definiert werden. Beiden Seiten sollte gewiss sein, dass sie Rechte und Pflichten besitzen, denen sie umfänglich nachzukommen haben. Einige dieser Aspekte ergeben sich aus dem zuvor abgeschlossenen Mietvertrag.

Er bestimmt etwa das unzulässige Verhalten des Gastes oder weist auf konkrete Regelungen hin, die in diesem Hause gelten. Andererseits geben auch die zivilrechtlichen Paragraphen einen Aufschluss darüber, welche Handlungen erlaubt und welche verboten sind. Ebenso, wie im Falle eines Schadens konkret zu verfahren wäre.

Der Blick in das Gesetz erlaubt allerdings unterschiedliche Erkenntnisse. Und das zumeist im Falle der Vermietung von Ferienwohnungen. Hierbei ist auf den ersten Blick oft nicht erkennbar, ob nun das Recht des Miet- oder das Recht des Reisevertrages anwendbar ist. Beide Bereiche unterscheiden sich trotz ihrer zuweilen gleichlautenden Aussagen im Ergebnis doch erheblich. So kennt das Reiserecht, das sich vornehmlich an die gewerblichen Vermieter von Monteurzimmern und Urlauberunterkünften richtet, eine deutlich strengere Haftung des Gastgebers – und verbessert

somit die Rechte des Gastes. Ein solcher Aspekt wäre immer auch dann zu berücksichtigen, wenn der Eigentümer der Immobilie etwa einen Schadenersatz bei seinem Besucher einklagen möchte.



Natürlich ist stets im Einzelfall zu entscheiden, welcher Rechtsbereich zur Anwendung kommt. Zudem ist in einem weiteren Schritt zu beachten, dass sich Unterschiede von der gewerblichen zur privaten Vermietung ergeben können. Juristisch gesehen gilt allerdings der Erfahrungswert, dass Vermieter im Rahmen eines privaten Anbietens der Ferienwohnung die stärksten Rechte besitzen. Sie können also am ehesten darauf hoffen, etwaige Schäden zumindest wirtschaftlich ersetzt zu bekommen. Bei den anderen Vertragsformen ist dieses Ziel zwar auch erreichbar, kann aber an höhere Erfordernisse geknüpft sein. Etwa dann, wenn dem Vermieter eine Pflicht zur Vermeidung der Schäden zukommt oder ihm die Haftung anteilig zugerechnet wird.

Vorsorge ist besser als Nachsorge

Der Gastgeber wäre aber schlecht beraten, würde er sich einzig auf das etwas schwammig formulierte Gesetz verlassen. Denn was genau ein Schaden ist und wie dieser berechnet wird, kann in einem zivilrechtlichen Verfahren zu langen Diskussionen führen. Wies der Spiegel, der vermeintlich von dem Mieter beschädigt wurde, schon zuvor kleinere Mängel auf? Welchen wirtschaftlichen Wert besaß er zur Zeit des Unglücks? Lässt sich der Defekt ohne größeren Aufwand beheben oder ist das ehemals gute Stück nunmehr ein Fall für das Entsorgungsunternehmen? Diese und ähnliche Fragen sollten vor Zustandekommen des Mietvertrages zwischen allen Beteiligten besprochen werden.

Hilfreich dabei ist es, dass der Vermieter regelmäßig eine Inventarliste zusammenstellt. Sie sollte die vollständige Einrichtung jedes der Zimmer aufweisen und auch deren Zustand erkennen lassen. Dieser Schritt mag zunächst mit einiger Zeit und erheblichem Aufwand verbunden sein. Denn das Prüfen jedes einzelnen Stückes gelingt nicht alleine auf den ersten Blick. Allerdings lohnen sich die Mühen immer dann, wenn es tatsächlich zu einem Schadensfall kommt. Nunmehr lässt sich anhand der Liste mühelos feststellen, welcher Wert beschädigt wurde. Handelt es sich dagegen um hochwertige Wohnungen mit luxuriöser Einrichtung, sollte die Wertgutermittlung durch einen Sachverständigen vorgenommen und gegebenenfalls durch einen Notar begleitet werden.

Die Rechte des Mieters werden dadurch übrigens nicht beschränkt. Das Vorlegen eines solchen Dokumentes erfolgt im Rahmen des Vertragsabschlusses. Der Gast erhält dabei die Hausordnung und die Inventarliste überreicht, darf beide Papiere in Augenschein nehmen und vorab prüfen. Ebenso sollte ihm die Möglichkeit gewährt werden, das zur Vermietung angedachte Zimmer zu betreten und sich dabei vom Vorhandensein aller aufgeführten Gegenstände sowie von deren Zustand zu überzeugen. Wird anschließend der Mietvertrag durch beide Seiten unterzeichnet, gilt

die Liste als akzeptiert. Ihr kommt nun eine rechtliche Wirkung mit klarer Aussagekraft zu. Darauf sollte der Gast vor der Mietung des Zimmers allerdings konkret hingewiesen werden.

Das Inventar wird zerstört



Trotz bester Vorsorge lassen sich aber die tatsächlichen Beschädigungen der Einrichtung nicht immer vermeiden. Mit ihnen ist sogar zu rechnen: Jedes zur Verfügung gestellte Gut unterliegt einer gewissen Abnutzung. Diese kann sich früher oder später einstellen, wird aber regelmäßig dazu führen, dass das Inventar repariert oder ersetzt werden muss. Ein solcher

Schaden wäre dem Gast nicht anzulasten, sofern er sich an den vertragsgemäßen Gebrauch des Gegenstandes gehalten hat. Wie sich dieser definiert, muss abermals im Einzelfall begründet werden. Einleuchtend dürfte aber sein, dass ein Tisch zur Ablage kleinerer Objekte taugt – zur Verwendung als Leiter aber nicht geeignet ist.

Daneben kann es zu Schäden kommen, die der Gast zwar auslöst, die ihm aber nur schwerlich anzulasten sind. Wird er durch eine dritte Person gestoßen und zerstört er beim Niederfallen den Tisch, so wäre eine Haftung nur unzureichend nachzuweisen. Denn ein bewusstes oder sogar gewolltes Handeln ist nicht erkennbar. Auch eine Fahrlässigkeit ließe sich nicht ganz so einfach feststellen. Bei allen im Zimmer vorliegenden Mängeln ist vor dem Einklagen des wirtschaftlichen Schadens daher immer auch zu hinterfragen, welchen Anteil der Mieter daran faktisch trägt. Kommt ihm keinerlei Verantwortung dafür zu, kann er auch zivilrechtlich nicht haften.

Die dritte und abschließende Schadensgruppe bei der Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen kennt solche Defekte, die durch den Gast bewusst oder fahrlässig verursacht wurden. Hier gilt eine anteilige bis vollumfängliche Haftung. Das umgekippte Glas Rotwein, der durch das mitgebrachte Haustier verursachte Bisschaden an der Holztür oder die spielenden Kinder, die das Fenster demolieren – solche und ähnliche Fälle sind vermutlich jedem Vermieter hinlänglich bekannt. Der daraus resultierende finanzielle Schaden kann üblicherweise durch eine bestehende Versicherung reguliert werden. Ein Rückgriff auf den Mieter ist dennoch jederzeit möglich. Der Eigentümer der Immobilie steht dabei also rechtlich gesehen auf der sicheren Seite.

Der Gast hinterlässt Gegenstände

Für den Vermieter kann sich ein Schaden aber nicht alleine dann ergeben, wenn der Mieter das Inventar zerstört. Vielmehr immer auch dann, wenn alle Gegenstände in dem Zimmer wohlbehalten bleiben – daneben aber persönliche Güter des Besuchers versehentlich vergessen oder bewusst zurückgelassen wurden. Denn sowohl die Zustellung des Eigentums an den Gast als auch ein mögliches Entsorgenlassen durch den Vermieter wäre mit zeitlichem Aufwand, einem Einsatz an Arbeitskraft und nicht zuletzt der Investition von Geldern verbunden. Auch hier stellt sich die Frage,

wie ein solcher Schaden rechtlich zu regulieren ist und inwieweit der Besucher dafür in die Haftung genommen werden kann.



Immer wieder kommt es vor, dass der Gast kleinere Utensilien vergisst. Der Vermieter sollte dabei einen umgehenden Kontakt nach der Abreise herstellen und erfragen, ob eine Zustellung oder eine Abholung der Gegenstände gewünscht ist. In beiden Fällen können die nunmehr entstehenden Auslagen von dem Mieter eingefordert werden. Diese sind ihm allerdings so in Rechnung zu stellen, dass eine Aufschlüsselung der getätigten Leistungen erfolgt und daraus jederzeit ersichtlich ist, welcher Aufwand für das Zustellen des vergessenen Schlüssels, der Reisetasche oder ähnlicher Güter erforderlich war. Erfolgt eine solche Auflistung nicht, wäre der Betroffene zunächst nicht zur Zahlung verpflichtet.

Eine andere Fallgruppe umfasst jene Situationen, in denen der Besucher die persönlichen Gegenstände absichtlich hinterlässt, sie also auf einfachstem Wege entsorgen möchte. Hierbei wäre zu unterscheiden: Handelt es sich um Abfälle oder defekte Gegenstände, die erkennbar der normalen Beseitigung über die Müll- oder die Papiertonne unterfallen, wäre ein finanzieller Ausgleich nicht einklagbar. Verbleiben aber Objekte in der Ferienwohnung, die sich nur durch größeren Aufwand beseitigen lassen, so kann jede dabei anfallende geldwerte Auslage eingefordert werden. Gleiches gilt, wenn der in der Wohnung verbleibende Gegenstand dort einen Schaden auslöst: Die geschüttelte Bierflasche platzt und beschädigt den neuen Teppichboden. Hier haftet der Gast in vollem Umfang.

Dem Vermieter entgehen Einnahmen



Allerdings ist vielen Gastgebern bekannt, dass sich ein finanzieller Schaden nicht immer um vorhandene Güter drehen muss. Auch das Verhalten des Gastes kann so angelegt sein, dass der Vermieter rechtlich oder finanziell schlechter als zuvor gestellt wird. So etwa dann, wenn der Besucher während der Nacht eine Ruhestörung vornimmt. Oder immer dann, wenn er die übrigen Gäste beleidigt, sie angreift sowie sie anderweitig in ihrer Gesundheit oder ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt. Wenn der Betroffene daraufhin das Mietverhältnis fristlos kündigt, entgehen dem Eigentümer der Immobilie wertvolle Einnahmen – zumal im weiteren Verlauf mit einem Rückgang der Buchungszahlen zu rechnen wäre.

Doch es muss durch die Gäste gar nicht erst zur Kündigung kommen. Sie können ihrerseits gegen den Vermieter der Unterkunft einen Schadenersatz fordern sowie die Mietkosten senken. Denn der Gastgeber ist verpflichtet, die Ferienwohnung oder das Monteurzimmer in einem üblichen und gebrauchsfähigen Zustand zu überlassen. Ist der geruhssame Schlaf oder das persönliche

Wohlergehen darin sowie in den sonstigen Teilen des Hauses oder der Gartenanlage aber nicht gewährleistet, haftet der Eigentümer. Auch hierbei entsteht ihm also ein finanzieller Schaden – und zuweilen auch ein tatsächlicher Mangel, der etwa mit dem einhergehenden Imageverlust verbunden sein dürfte.

In derartigen Fällen ist es rechtlich gewünscht, dem Vermieter einen Rückgriff auf jenen Gast zu ermöglichen, der mit seinem Verhalten alle daraufhin folgenden Einbußen ausgelöst hat. Juristisch wird hier ein Bruch des Mietvertrages angenommen, da regelmäßig eine Missachtung des Kontraktes selbst oder der gültigen Hausordnung vorliegen dürfte. Auch zivil- sowie strafrechtliche Paragrafen werden bei derartigen Handlungen zumeist berührt. Dennoch ist es vergleichsweise schwierig, alle entstehenden Schäden zu beziffern. Selbst wenn das gelingen sollte, wartet bereits die nächste Hürde: Wie ist mit jenen Einnahmeausfällen zu verfahren, die erst für die Zukunft zu erwarten sind? Bei solchen Sachverhalten ist die Unterstützung durch einen Anwalt daher unabdingbar.

Der Mangel wird bei der Endreinigung sichtbar

Nicht alle Handlungen sind aber so angelegt, dass der Gastgeber den sich falsch verhaltenden Mieter sofort ausfindig machen kann. Insbesondere im Rahmen der Endreinigung – teilweise aber auch erst sehr viel später – können Schäden auffallen, deren Beseitigung mit hohen Kosten verbunden ist. Zu denken wäre hier gar nicht einmal an den Teppich, der mit dreckigen Schuhe betreten wurde. Wenn der Gast aber Wasserschäden ausgelöst hat, die über Monate hinweg einen Mangel der Bausubstanz der Wand hervorrufen, wird die erforderliche Renovierung mit umfangreichen Arbeiten und Auslagen verbunden sein.

Ähnliches ist oft zu beobachten, wenn der Besucher ein Haustier mitbringt. Sofern dieses nicht stubenrein ist und die Hinterlassenschaften nicht umgehend entsorgt werden, kann es nicht alleine zu einer Geruchsbelästigung kommen. Auch hier stellen sich langfristige Schäden ein, deren Auswirkungen erheblich ausfallen können. Insbesondere dann, wenn die Exkremete in Nischen und Spalten geraten oder sich unter dem Teppich befinden. Mithin also immer dann, wenn sie über einen längeren Zeitraum der Verwesung ausgesetzt sind. Eine damit vergleichbare Fallgruppe wird aber zugleich angenommen, wenn dem Mieter in dem Zimmer aggressive Chemikalien auslaufen und die Rückstände nicht sofort bereinigt werden. Auch hier wäre ein Auftreten langfristiger Schäden möglich.

Ein Rückgriff auf den Mieter erfolgt in solchen Fällen abermals über das Schadenersatzrecht. Die Paragrafen 280 sowie 823 des Bürgerlichen Gesetzbuches bestimmen hierbei die konkreten Anforderungen. Ob lediglich die Auslagen einer zusätzlichen Reinigung eingefordert werden können oder ob es zu umfangreichen Renovierungen kommen muss, hängt somit vom Einzelfall ab. Umstritten ist dabei jedoch eine etwaige Verantwortung des Vermieters: Bleibt ihm ein

vorliegender Mangel fahrlässig verborgen oder behebt er diesen nicht umgehend, so kann er eine Verschlechterung nicht mehr über den Gast einklagen. Es wäre also zu hinterfragen, welche Anteile an einem Mangel jeder der Beteiligten tatsächlich zu verantworten hat – entsprechend ergibt sich daraus die Haftung.

Der Ruf des Vermieters wird beschädigt



Insbesondere in den vergangenen Jahren hat sich aber noch eine weitere Fallgruppe eröffnet. Ein Schaden tritt demnach nicht in der Unterkunft an sich auf – sondern wird erst durch das Verhalten des Gastes nach Beendigung des Mietverhältnisses ausgelöst. Gemeint sind solche Situationen, in denen sich der Mieter abfällig über den Vermieter oder die Wohnung auslässt. Erreicht er damit ein hinreichend großes Publikum, können die Auswirkungen für den Eigentümer der Immobilie verheerend sein. Der einhergehende Verlust des Ansehens, die Zerstörung des guten Rufes und der damit verbundene Rückgang der Buchungen sind wirtschaftlich einklagbar.

Durch die rasante Ausbreitung des Internets ist es einem Feriengast durchaus möglich, über entsprechende Bewertungsportale das Wohlergehen eines Vermieters empfindlich zu beeinträchtigen. Das geschriebene Wort sowie der mit Fotos und gegebenenfalls auch Videos untermalte Bericht schildern dabei jedoch nur vermeintlich die Tatsachen – ob das Geschilderte der Wahrheit entspricht, ist für den Leser somit nicht einschätzbar. Dennoch werden auf Basis solcher Aussagen immer auch Buchungen vorgenommen – oder vermieden. Der Nutzer besitzt somit eine gewisse Art von Macht. Hier stellt sich jedoch die Frage, wie ein mögliches Fehlverhalten durch ihn rechtlich zu bewerten wäre. Insbesondere dann, wenn er bewusst die Fakten verfälscht und den Gastgeber damit absichtlich in ein schlechtes Licht rückt.

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes aus dem März 2016 haftet dabei jedoch nicht alleine der Nutzer. Auch die Betreiber des Portals sind nunmehr aufgefordert, alle auf ihrer Webseite veröffentlichten Berichte zu überprüfen und ein etwaiges Fehlverhalten zu sanktionieren. Der Vermieter der Ferienwohnung kann hier also zwei Wege der Schadensregulierung beschreiten. Einerseits steht ihm der direkte Rückgriff auf den ehemaligen Gast zu, der sich nun durch seine Aussagen fehlerhaft verhält. Andererseits kann ein wirtschaftlicher Ersatz auch gegen die Inhaber jener Homepage geltend gemacht werden, auf der die nachweisbar inhaltlich falsche Darstellung veröffentlicht wurde.

Die Durchsetzung des Rechts

Dass ein Schaden vorliegt, gilt regelmäßig als Auftakt des zu beschreitenden Rechtsweges. Wie lang und steinig dieser ausfällt, hängt jedoch von unterschiedlichen Faktoren ab – viele von ihnen kann der Vermieter im Vorfeld aber beeinflussen. Bereits angesprochen wurde, dass er vor dem Vermieten seiner Räumlichkeiten eine Inventarliste erstellen und diese fortlaufend aktualisieren sollte. Er besitzt damit ein wertvolles Beweisstück – insbesondere dann, wenn dessen Rechtmäßigkeit durch die Unterschrift des Mieters bestätigt wurde. In solchen Fällen kann also mühelos nachgewiesen werden, welche Gegenstände sich in dem Zimmer befanden, die nun beschädigt sind oder entwendet wurden.

Etwas schwieriger gestaltet sich die Sachlage in anderen Situationen. Zumeist immer dann, wenn kleinere Mängel festgestellt werden. Etwa die Verschmutzung des Teppichs, die umgehend beseitigt wird. Hierbei ist es wichtig, den Schaden zunächst auf einer Mediendatei festzuhalten. Geeignet sind Fotos und Videos, um eine beweiskräftige Darstellung zu ermöglichen. Zudem sollten die Aussagen etwaiger Zeugen – des Vermieters oder der Reinigungskraft – protokollarisch festgehalten werden. Erst in der Gesamtheit besitzen alle diese Dokumente die erforderliche Schlagkraft, um vor Gericht oder in einem außergerichtlichen Verfahren als Beweis zur Verwendung zu kommen. Ihr Vorliegen entscheidet somit erheblich darüber, ob der Rechtsweg erfolgreich beschritten werden kann.



In den meisten Fällen ist es allerdings ratsam, die Unterstützung durch einen auf das Mietrecht spezialisierten Fachanwalt zu nutzen. Denn welcher Schadenersatz nun einschlägig ist und wie dieser geltend gemacht wird, ist für Laien nicht immer klar erkennbar. Zudem kann das Ausfüllen der Formulare für das Gericht mit einem hohen Aufwand an Bürokratie verbunden sein – nicht jeder Vermieter findet dazu die notwendige Zeit. Dennoch sollte ein durch den Gast verursachter

Schaden auch nicht ignoriert werden. Die Gerichte haben in den letzten Jahren vermehrt die Rechte der Gastgeber gestärkt. Auf dieser Basis ist das Einklagen eines Schadenersatzes jederzeit möglich – und erfolgt sogar ohne Risiken für den Vermieter.

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.