

Rechtliche Fragen zum Re-Start im Landtourismus

Die Corona-Krise und der Re-Start im Landtourismus stellt auch Sie als Gastgeber vor große Herausforderungen, auch hinsichtlich rechtlicher Fragestellungen. Wir wollen nachfolgend häufige Problemstellungen und Lösungsansätze skizzieren, um Ihnen auch für die Phase des schrittweisen Neustarts Hinweise zu geben. Die Lösungsansätze wurden im Rahmen eines Webinars mit dem Deutschen Tourismusverband (DTV) und dem Präsidenten des Deutschen Gesellschaft für Reiserecht e.V., Herrn Prof. Dr. Ansgar Staudinger, erörtert.

Wir weisen darauf hin, dass diese Aussagen eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen können. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht geben.

Grundsätzliches vorneweg:

Die Corona-Pandemie bringt auch die deutsche Rechtsprechung im Tourismus an ihre Grenzen. Es gibt viele Deutungsmöglichkeiten und in einigen Fragen wird es nur eine Klärung vor Gericht geben. Wir möchten deshalb nochmal dafür werben, dass es wichtig ist, Verständnis füreinander aufbringen und nach einvernehmlichen Lösungen mit dem Gast zu suchen. Auch wenn der ein oder andere von Ihnen das Gefühl hat, dass die Lasten zwischen Gast und Gastgeber bisher nicht gleich verteilt sind. Bitte versuchen Sie sich auch immer in die Situation Ihres Gastes zu versetzen.

Die meisten Gastgeber bewegen sich als private Vermieter im Mietrecht bzw. im Beherbergungsrecht und nicht im Pauschalreiserecht. Da hier andere Regelungen gelten, werden nachfolgend Aussagen aus Sicht des Mietrechts getroffen.

Mit einem Vertrag gehen Gast und Gastgeber Rechte und Pflichten ein. Es handelt sich dabei um ein Dauerschuldverhältnis als Fix-Schuld. Die AGBs regeln die Lösung des Vertrags und gelten für Gast und Gastgeber. „Höhere“ Gewalt (z.B. Pandemie) gibt es im Mietrecht eigentlich nicht, hier kommt es auf die Klauseln an.

1. Was passiert bei einem nochmaligen Shutdown (z.B. wenn ein regionales Beschränkungsverbot ausgerufen wird)?
Der Vermieter darf den Gast nicht aufnehmen (rechtlich unmöglich), im Gegenzug muss der Gast die Leistung nicht bezahlen.
2. Was passiert, wenn der Gast nicht anreisen kann (da er aus einem anderen Bundesland kommt oder auch krank ist)?
Hier besteht Zahlungspflicht des Gastes nach BGB §537, da der Vermieter die Leistung anbietet.
3. Können Gäste auf Mietpreisminderung drängen, da nicht alle Leistungen (Erlebnisangebote) angeboten werden können?
Im Gegensatz zum Pauschalreiserecht liegt das Verwendungsrisiko beim Gast, er kann den Preis nicht mindern. Kritisch ist, wenn „wesentliche Bausteine“ (wie z.B. bei einem Wellnessurlaub) fehlen, dann kann der Gast eine Mietminderung fordern.

4. Können Gastgeber erhöhte Aufwände (z.B. Reinigung) auf den Preis umlegen?
Wenn ein Vertrag geschlossen wurde, kann er nur in Übereinstimmung mit dem Gast verändert werden. Eine Vertragsanpassung ist nur möglich, wenn beide Seiten zustimmen. Natürlich kann der Gastgeber dem Gast den erhöhten Aufwand erklären, deutlich machen, dass beide Seiten für die Situation nicht verantwortlich sind und nachfragen, welche Maßnahme auch für den Gast verträglich wäre.
5. Dürfen vor Anreise von den Gästen eine Erklärung zum Gesundheitszustand abgefragt werden?
Als privater Vermieter dies abzufragen ist schwierig. Anders sieht es aus, wenn eine Landesverordnung dies staatlich vorgibt und der Vermieter dies im Auftrag erfüllt. Eine Abfrage zum Gesundheitszustand ist grundsätzlich schwierig, da ein „ich bin gesund“ auch mit einem Test belegbar sein müsste.
6. Welche Rechte und Pflichten hat ein Gastgeber, wenn Gäste mit Krankheitssymptomen anreisen bzw. im Urlaub erkranken?
Hier gilt für den Gastgeber eine Verkehrssicherungspflicht. Der Gastgeber darf reagieren, auch um die Gesundheitsgefährdung der anderen Gäste auszuschließen und von einem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen. Das kann auch beinhalten, die Gäste nach Hause zu schicken. Eine Anordnung einer Quarantäne fällt in die Zuständigkeit des öffentlichen Rechts und obliegt den Gesundheitsämtern.
Dies gilt auch für die Einhaltung von Abstandsregelungen. Wenn ein Gast sich mehrfach nicht an Regelungen hält, kann der Gastgeber von einem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen, damit auch andere Gäste nicht gefährdet werden.
7. Wie sieht die Rechtsprechung aus, wenn die Gastgeber trotz Aufhebung des Reiseverbotes aus Angst vor Ansteckung (z.B. selbst Risikogruppe, Gefährdung des landwirtschaftlichen Betriebszweiges) keine Gäste aufnehmen möchten?
Es gibt die Möglichkeit, nach BGB §275 wirtschaftliche Unmöglichkeit (Abwägung im Einzelfall, Aufwand unzumutbar) keine Gäste zu empfangen. Wir raten dringend, hier juristischen Sachverstand hinzu zu ziehen.
8. Was passiert, wenn der Ferienhof unter Quarantäne steht?
Wenn der Ferienhof geschlossen wird, handelt es sich um eine rechtliche Unmöglichkeit; der Vermieter kann keine Gäste aufnehmen. Der Gast kann hier keinen Schadensersatz fordern.
9. Wie ist damit umzugehen, wenn z.B. mit einer 50% Auslastung gestartet werden soll?
Der Gastgeber ist rechtlich verpflichtet, bei 100% Auslastung Gästen abzusagen. Hier muss in der Landesverordnung geprüft werden, ob der Gesetzgeber eine Priorität vorgibt (z.B. wer zuerst gebucht hat). Nach bisherigem Stand ist dies nicht der Fall, so dass der Gesetzgeber hier Freiheit bei der Auslese hat. Grundsätzlich gilt, dass nicht gegen die Grundsätze der Gleichbehandlung verstoßen werden darf. Der Gastgeber kann demnach nach ökonomischen Grundsätzen handeln oder langjährige Stammgäste bevorzugen.
10. Was ist mit Buchungen von Gruppen, die aus mehreren Haushalten bestehen?
 - a. Darf ich diese in meiner Ferienunterkunft beherbergen?

Eine Gruppe, die aus mehr Haushalten und mehr Personen besteht, als gemäß der Kontaktregeln der Landesverordnungen erlaubt ist, darf demzufolge nicht untergebracht werden, wenn die Gäste nicht unter Einhaltung der Auflagen beherbergt werden können (wenn zum Beispiel eine Gruppe aus mehreren Haushalten in einer Wohnung oder einem Haus untergebracht werden sollen). Es handelt sich hierbei allerdings um einen starken Eingriff in das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG). Hier gelten besondere Anforderungen an die Bestimmtheit und Verhältnismäßigkeit der Regelung. Für den Fall, dass für die Beherbergung keine besonderen Vorgaben zu Kontaktbeschränkungen gemacht werden, in der entsprechenden Vorschrift zur Beherbergung nicht explizit auf die allgemeinen Kontaktbeschränkungen verwiesen wird oder die allgemeinen Kontaktbeschränkungen nicht ausdrücklich auch private Räume umfassen, kann daher aus unserer Sicht nicht angenommen werden, dass die Kontaktbeschränkungen für die Vermietung von Ferienunterkünften gelten.

b. Wer zahlt die Stornokosten?

Die Buchung ist kostenlos zu stornieren, wenn die Buchung für die ganze Gruppe vorgenommen wurde. Es handelt sich um einen Fall der sogenannten rechtlichen Unmöglichkeit, da die Vermietung, so wie ursprünglich gebucht, untersagt ist. Die Pflicht zur Leistung entfällt damit für beide Vertragsparteien. Das gilt auch dann, wenn nur eine Person den Vertrag unterschrieben hat - diese handelt üblicherweise als Vertreter der ganzen Gruppe, es sei denn, dies wurde nicht offengelegt.

11. Nach jetziger Regelung in Niedersachsen muss bei der 7-Tages-Frist zwischen Abreise und der Neuanreise mind. ein "Erkaltungstag" liegen?

Durch den „Erkaltungstag“ kann die Leistung (eine Woche Aufenthalt) nicht als Fix-Schuld angeboten werden. Hier empfehlen wir, dass man das Gespräch mit dem Gast sucht und um Verständnis bittet, dass ein Tag später angereist wird (es werden dann aber auch nur 6 Tage in Rechnung gestellt). Wenn der Gast aber auf seine 7-Tage-Aufenthalt besteht und der Vermieter das nicht anbieten kann, darf er kostenfrei stornieren.

12. Hafte ich, wenn ein Gast behauptet, sich in meiner Unterkunft mit Corona infiziert zu haben?

Grundsätzlich ist dies denkbar, wenn der Gast den Nachweis führen kann, dass er sich in Ihrer Unterkunft angesteckt hat (zum Beispiel, wenn einer Ihrer Mitarbeiter oder ein anderer Gast an Covid 19 erkrankt ist). Um ein Haftungsrisiko auszuschließen, müssen Sie Ihre Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Das heißt, Sie müssen die behördlichen Vorgaben, die für Ihre Betriebsart gelten, beachten und diese auch kontrollieren, selbst wenn sie ein externes Unternehmen beauftragt haben. Siehe hierzu auch Frage 1). Außerdem sollten Sie im eigenen Interesse Gäste und Personal auf die Hygiene- und Abstandsregeln hinweisen und zur Einhaltung auffordern. Sollte jemand dagegen verstoßen, können Sie ihn zur Abreise auffordern, da die Fortsetzung des Mietverhältnisses dann unzumutbar ist und Sie Gebrauch von Ihrem Hausrecht machen dürfen.

Thema Hygienebestimmungen:

Die Landesverordnungen werden die Einhaltung von bestimmten Hygienekonzepten beinhalten. Bisher sind diese noch nicht bekannt; die Richtlinien werden sich aber nach

Empfehlungen der WHO/RKI richten. Wir hoffen, dass diese rechtzeitig vorliegen. Diese bedeuten für die Vermieter einen großen, auch finanziellen Aufwand. Dennoch möchten wir betonen, dass die Einhaltung auch rechtliche Konsequenzen hat. Dies gilt auch, wenn Dienstleistungsunternehmen die Reinigung übernehmen. Auch dann haftet der Gastgeber. Zum einen erwartet der anreisende Gast, dass die Auflagen eingehalten werden. Zum anderen ergibt sich daraus auch eine Verkehrssicherungspflicht. Wenn ein Gast auf Ihrem Ferienhof erkrankt und die Ursache (Kausalität) eindeutig auf Ihren Betrieb zurück zu führen ist (Monokausalität – was im Nachweis nicht ganz einfach ist), kann der Gast auch Schadensersatz fordern.

Die Ordnungsämter werden ggf. die Vorgaben auch kontrollieren.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser ersten Übersicht einige Hinweise geben konnten.

Stand: 07.05.2020