

HOTEL-/ GASTSTÄTTENRECHT

– DER BEHERBERGUNGSVERTRAG –

MIT BERÜCKSICHTIGUNG DER MIETRECHTSREFORM

UND SCHULDRECHTSREFORM

ERLÄUTERUNGEN, ÜBERSICHTEN, BEISPIELE

**Kanzlei am
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Vorwort

Das vorliegende Skript über das Hotel- und Gaststättenrecht richtet sich an den Praktiker und will diesem eine Handreichung sein. Die Fülle des Stoffes zwingt zu einer Auswahl. Gegenstand der nachfolgenden Darstellung ist daher das Hotel- und Gaststättenrecht unter dem Blickwinkel der rechtlichen Beziehungen zwischen Hotel und Gast, insbesondere den Beherbergungsvertrag.

Die aktuellen Veränderungen, die durch das Mietrechtsreformgesetz und das Schuldrechtsreformgesetz ausgelöst wurden, sind eingearbeitet.

Sofern möglich, wurden die Themen für das bessere Verständnis durch Beispiele bzw. Übersichten ergänzt, um einen schnellen Zugang zur Materie zu erhalten.

Handlungshinweise, Formulierungsbeispiele bzw. weiterführende Informationen sind unter „Tipp“ eingefügt.

Die Kanzlei Kuchenreuter und Stangl bietet darüber hinaus *kostenlose* Rundschreiben als Serviceleistung an. Aktuelle Themen werden kurz und praxisnah aufbereitet und zeitnah weiter gegeben. Sofern auch Sie diese Rundschreiben erhalten möchten, geben Sie uns lediglich Ihre E-Mail-Adresse bekannt.

Ich hoffe, dass das vorliegende Skript auch Ihnen im Alltag hilft.

Cham, Mai 2003

RA Dr. Andreas Stangl

Freizeichnung:

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsnatur des Beherbergungsvertrages	Seite	4
1.1.	Begriff des Beherbergungsvertrages		4
1.2.	Rechtsgrundlagen des Beherbergungsvertrages		4
1.2.1.	Mietvertragsrecht		4
1.2.2.	Dienstvertragsrecht		4
1.2.3.	Kaufvertragsrecht		5
1.2.4.	Rechtliche Behandlung		5
1.3.	Abgrenzung des Beherbergungsvertrages von anderen Verträgen		6
1.3.1.	Reisevertrag		6
1.3.2.	Mietvertrag		6
1.3.3.	Ferienhausvermietung		7
1.3.4.	Campingplatzmiete		7
1.4.	Zusammenfassung		7
2.	Vertragsschluss		8
2.1.	Vertrag vor Ort		8
2.2.	Vertrag über Distanz		8
2.2.1.	Telefon		8
2.2.2.	Brief, Telefax		9
2.2.3.	Online-Bestellung		11
2.3.	Sonderprobleme		12
2.3.1.	Vertretung des Hotels		12
2.3.2.	Erstreckung der Wirkung des Vertrages auf Mitreisende		12
2.3.3.	Geschäftsfähigkeit des Gastes		13
2.3.4.	Kontrahierungszwang		14
3.	Vertragsdauer/Kündigung		15
3.1.	Hotelzimmermiete auf unbestimmte Zeit		15
3.2.	Hotelzimmermiete auf bestimmte Zeit		17
3.3.	Sonderprobleme		18
3.3.1.	Stornierung durch Gast		18
3.3.2.	Stornierung durch Reisebüro		20
4.	Allgemeine Geschäftsbedingungen		21
5.	Haftung des Hotels		23
5.1.	Mängel des Hotelzimmers		23
5.2.	Verkehrssicherungspflicht		25
5.3.	Gastwirthaftung		27
5.4.	Sonstiges		29
6.	Haftung des Gastes		31
7.	Die Rechnung		33
8.	Prozessuales		37
9.	Hausrecht des Hotels		39
10.	Fundsachen und liegen gelassene Gegenstände		40

1. Rechtsnatur des Beherbergungsvertrages

Die Klärung der Rechtsnatur des Beherbergungsvertrages setzt voraus, dass man zunächst den Begriff der Beherbergung definiert, die Rechtsgrundlagen des Vertrages kennt und diesen von anderen ähnlichen Verträgen abgrenzt.

1.1. Begriff des Beherbergungsvertrages

Als **Beherbergungsvertrag** bezeichnet man den Vertrag über die vorübergehende Gewährung von Unterkunft an Reisende.

1.2. Rechtsgrundlagen des Beherbergungsvertrages

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) führt den Beherbergungsvertrag nicht unter dem typischen Verträgen auf, die im letzten Abschnitt des Rechts über Schuldverhältnisse behandelt werden. Es enthält nur wenige Bestimmungen über die Haftung des Gastwirts für eingebrachte Sachen des Gastes (§§ 701 ff. BGB). Im übrigen ist der Beherbergungsvertrag, sein Zustandekommen und sein Inhalt im BGB nicht ausdrücklich geregelt, wie Kauf-, Miet-, Dienst- und Werkvertrag. Da der Beherbergungsvertrag verschiedenste Elemente aus unterschiedlichsten Bereichen beinhaltet, spricht man auch von einem **typengemischten Vertrag**.

Mangels spezieller gesetzlicher Regelungen muss man sich damit helfen, den Beherbergungsvertrag nach den gesetzlichen Bestimmungen zu beurteilen, die für die einzelnen Leistungen des Hotels maßgebend sind. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um folgende Leistungen:

1.2.1. Mietvertragsrecht

Der Beherbergungsvertrag ist in seinem Kern eine **Wohnraummiete**. In der Überlassung eines zum Bewohnen geeigneten möblierten Raumes einschließlich der Belieferung mit Wasser, Strom und Heizung liegt das mietrechtliche Element des Beherbergungsvertrages. Die Vorschriften des BGB über die Wohnraummiete (§§ 535 ff. BGB) sind daher auch auf den Beherbergungsvertrag anzuwenden.¹

1.2.2. Dienstvertragsrecht

Regelmäßig ist die Überlassung der Unterkunft mit weiteren **Serviceleistungen** des Hotels verbunden, wie z.B. Aufräumen und Reinigen des Zimmers etc.. Für diese Dienstleistung gelten die Vorschriften über den Dienstvertrag; vgl. §§ 611 ff. BGB. Häufig kommen noch weitere Serviceleistungen hinzu, die sich nicht alle hier aufzählen lassen. Man denke z.B. an die Beförderung des Gastes und des Gepäcks vom und zum Bahnhof, die Verwahrung von Wertsachen etc.. Hier können neben den Vorschriften über den Dienstvertrag auch ein Auftrag und ein Verwahrungsvertrag vorliegen.

¹ BGH NJW 1963, Seite 1449

1.2.3. Kaufvertragsrecht

Häufig ist als weitere Leistung des Hotels die volle oder teilweise **Beköstigung** des Gastes zu nennen. Die Beköstigung des Gastes ist, soweit die Speisen vom Hotel zubereitet werden, Gegenstand eines Werklieferungsvertrages; § 651 BGB. Da es sich hier um die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen handelt, finden nach der Schuldrechtsreform, die seit 01.01.2002 gilt, die Vorschriften über den Kauf Anwendung. Die Getränke des Hotels werden meistens in unveränderter Form vorgesetzt, wie das Hotel sie von seinem Lieferanten bezogen hat. In diesen Fällen gilt ohnehin direkt das Kaufvertragsrecht; vgl. §§ 433 ff. BGB.

1.2.4. Rechtliche Behandlung

Da auf die einzelnen Leistungen unterschiedliche Vertragstypen zur Anwendung kommen können, kann es im Einzelfall zu einer Kollision der verschiedenen Normen kommen. Vereinfacht ausgedrückt wird die Kollision dadurch gelöst, dass man grundsätzlich die jeweils für den betreffenden Vertragsbestandteil maßgebenden Rechtsnormen anwendet und versucht, sich dabei ergebende Gegensätzlichkeiten nach dem mutmaßlichen Parteiwillen auszugleichen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, welcher Vertragstyp den rechtlichen und wirtschaftlichen Schwerpunkt des Vertrages bildet.

Beispiel 1:

Bei der Überlassung eines Hotelzimmers stellen das Aufräumen und das Reinigen des Zimmers nur Nebenleistungen der Raumüberlassung dar. Soweit gesetzliche Vorschriften über den Dienstvertrag mit den über die Wohnraummiete nicht übereinstimmen, haben die letzteren den Vorrang, da die Überlassung des Raums der Schwerpunkt der Leistung ist.

Beispiel 2:

Die Überlassung eines Hotelzimmers mit Vollpension ist ein aus den Elementen des Miet- und Kaufvertrags zusammengesetzter Vertrag, bei dem man alle Teile etwa gleichwertig betrachten kann. Die Überlassung des Hotelzimmers wird nach mietrechtlichen Vorschriften, die Beköstigung nach kaufrechtlichen Vorschriften vorgenommen.

Beispiel 3:

Der Gast übernachtet nicht, er bestellt lediglich Speisen. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass die Beköstigung neben der Raumüberlassung eine selbständige Verpflichtung des Hotels ist. Im Gegensatz zu einigen Dienstleistungen, wie aufräumen und reinigen des Zimmers, ist die Leistung Beköstigung von der Raumüberlassung trennbar. Ein Gast kann beköstigt werden, ohne dort zu übernachten. Im Gegensatz dazu ist beim Aufräumen und Reinigen des Zimmers erkennbar, dass man sich die Raumüberlassung ohne die Dienstleistung, aber nicht diese ohne Raumüberlassung vorstellen kann.

Die vorstehenden Beispiele zeigen, dass es im Einzelfall schwierig sein kann, die jeweils passenden Normen heran zu ziehen. Die Rechtsprechung ist hier nicht immer einheitlich, maßgebend ist meist der Einzelfall, wobei meist mietvertragliche Vorschriften dominieren.

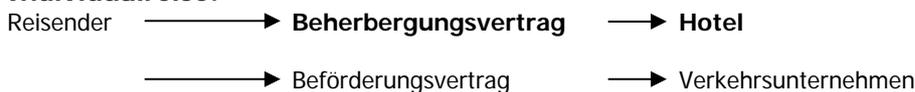
1.3. Abgrenzung des Beherbergungsvertrages von anderen Verträgen

Im Einzelfall kann es Abgrenzungsprobleme zum Reisevertrag, Mietvertrag, Campingplatzmiete oder Ferienhausvertrag geben.

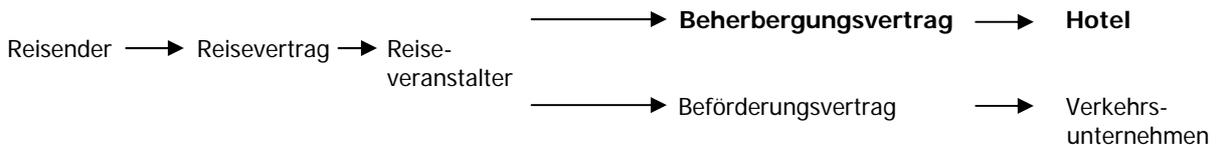
1.3.1. Reisevertrag

Der Reisende, der seine Reise selbst organisiert, schließt Verträge mit Personen ab, die selbst einzelne Reiseleistung erbringen, etwa mit dem Hotel ein Beherbergungsvertrag oder mit Verkehrsunternehmen einen Beförderungsvertrag. Bei der Pauschalreise dagegen bündelt der Reiseveranstalter die einzelnen Reiseleistungen zu einem Pauschalangebot. Der Reisende tritt nur mit dem Reiseveranstalter in eine vertragliche Beziehung, die man Reisevertrag nennt. Das Reisevertragsrecht der §§ 651 a ff. BGB findet Anwendung. Zur Verdeutlichung eine Grafik:

Individualreise:



Pauschalreise:



Die Grafik verdeutlicht, dass bereits zwei zu einer Gesamtleistung zusammen gefasste Leistungen, von denen nicht die eine ganz untergeordnete Bedeutung hat, für das Vorliegen eines Reisevertrags genügt. Dies kann für den Hotelier schnell zu Problemen führen. Bietet der Hotelier dem Gast zwei unterschiedliche Leistungen als eine Gesamtleistung an, liegt schnell ein Reisevertrag vor. Dies hat z.B. zur Folge, dass der Gast ggf. auch Schadensersatz für entgangene Urlaubsfreude fordern kann.

Beispiel:

Bietet das Hotel neben der Unterbringung und Verpflegung noch einen Tennisurlaub oder Führungen in der näheren Umgebung etc. an, so wird der Hotelier, wenn auch vielleicht ungewollt, zum Reiseveranstalter.

1.3.2. Mietvertrag

Beim Beherbergungsvertrag ist typisches Unterscheidungsmerkmal zur Wohnungsmiete, dass die Unterkunftsgewährung nicht auf Dauer erfolgen soll. Für den Mieter von Wohnraum ist die Wohnung der Schwerpunkt seines Lebens. Er hat dort seinen Wohnsitz. Auf den Reisen, dem aufgrund eines Beherbergungsvertrags Unterkunft gewährt wird, trifft das nicht zu. Er hat seinen Wohnsitz an einem anderen Ort, den er nur vorübergehend verlässt. Aber auch hier kann es zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen. Der Wohnsitz und die verhältnismäßig kurze Dauer der Beherbergung sind zwar Indiz, aber kein unbedingtes Wesensmerkmal des Beherbergungsvertrages.

Beispiel 1:

Der Zugezogene ohne Wohnung oder der gekündigte Wohnungsmieter, der sich auf die Suche nach einem Wohnsitz begibt, hat augenblicklich keinen anderen Wohnsitz und findet nur vorübergehend Unterkunft im Hotel. Hier liegt in der Regel ein Beherbergungsvertrag vor.

Beispiel 2:

Wird der Gast in einem Beherbergungsbetrieb als Dauerbewohner aufgenommen, in dem aus dem normalen Hotelbetrieb völlig heraus genommen wird (keine Bedienung durch Hotelpersonal, keine Abgabe des Zimmerschlüssel etc.) dann liegt keine Beherbergung, sondern Wohnungsmiete vor.

1.3.3. Ferienhausvermietung

Bei der Überlassung von Ferienhäusern gelten oft nur die Vorschriften über das Mietrecht. Im Gegensatz zum Beherbergungsvertrag, der ein typengemischter Vertrag ist, werden meist bei Vermietung eines Ferienhauses keine sonstigen Leistungen neben der Überlassung der Räumlichkeiten gewährt.

Beispiel:

Der Gast erhält die Ferienwohnung im Haus „Osser Winkel“. Verpflegung und Reinigung der Räumlichkeiten obliegen dem Gast. Es gibt keine sonstigen Nebenleistungen, so dass ein reines Mietverhältnis vorliegt.

1.3.4. Campingplatzmiete

Bei der Vermietung einer Fläche auf einem Campingplatz zum Aufbau eines Zeltens oder zum Abstellen eines Wohnwagens liegt keine Beherbergung vor. Dem Gast wird lediglich ein Platz zur Verfügung gestellt, auf dem er Gelegenheit hat, sich selbst zu beherbergen. Evtl. daneben bereit gestellte Gemeinschaftseinrichtungen (Waschgelegenheiten, Toiletten) machen aus diesem Vertragsverhältnis keinen Beherbergungsvertrag. Es gelten daher die Vorschriften des Mietrechts.

Beispiel:

Der Gast bekommt die Fläche Nr. 12 auf dem Campingplatz am Perlsee. Waschgelegenheit und Toiletten befinden sich in der Gemeinschaftseinrichtung des Campingplatzes. Im Gegensatz zum Beherbergungsvertrag wird trotz dieser Nebenleistungen kein Raum sondern nur eine Fläche zur Verfügung gestellt. Somit finden die Regeln des Mietvertrages Anwendung.

1.4. Zusammenfassung

Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Hotel und dem Gast werden durch den Beherbergungsvertrag geregelt. Hierbei handelt es sich um einen typengemischten Vertrag, in dem je nach Leistung unterschiedliche Rechtsvorschriften Anwendung finden können. Im Kern handelt es sich jedoch um eine Wohnungsmiete, die sich von dieser insbesondere durch die vorübergehende Dauer des Rechtsverhältnisses unterscheidet. Im Einzelfall kann die Abgrenzung zu anderen Vertragstypen schwierig sein. Die Einordnung ist eine Frage des Einzelfalls, die insbesondere durch die gewährten Leistungen bestimmt wird. Besonders der Abgrenzung zum Reisevertrag kann besonderer Bedeutung zukommen.

2. Vertragsschluss

Der Vertragsschluss eines Beherbergungsvertrages zwischen Hotel und Gast richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 145 ff., §§ 106 ff. BGB. Der Beherbergungsvertrag kommt durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen (Angebot und Annahme) zustande. Dieses Zustandekommen des Beherbergungsvertrages setzt voraus, dass sich die Parteien, d.h. das Hotel und der Gast, über die wesentlichen Bestandteile des Vertrages geeinigt haben, also über die Dauer des Aufenthalts, den Zimmerpreis pro Übernachtung, die Bestellung eines Einzel- oder Doppelzimmers. Die beiden Erklärungen sind an keine bestimmten Form-erfordernisse gebunden (mündlich, schriftlich, online).

2.1. Vertrag vor Ort

Erkundigt sich ein Reisender vor Ort im Hotel wegen eines Zimmers zur Übernachtung, so wird ihm seitens des Hoteliers ein konkretes Angebot unterbreitet. Nimmt der Gast das Zimmer, so ist das Angebot angenommen worden und der Beherbergungsvertrag zustande gekommen.

Beispiel:

Der Gast erkundigt sich im Hotel „Arberstuben“ nach einem Einzelzimmer für die Nacht. Das Hotel bietet dem Gast ein Zimmer zum Preis von EUR 40,00 mit Frühstück an, wobei ihm die Wahl gelassen wird zwischen dem Zimmer Nr. 10 im 1. Stock und dem Zimmer Nr. 23 im 2. Stock. Der Gast möchte wegen der Fernsicht das Einzelzimmer im 2. Stock, so dass der Beherbergungsvertrag mit dieser mündlichen Erklärung zustande gekommen ist.

Das Angebot muss *sofort* angenommen werden, da es sich hier um einen Antrag an einen Anwesenden handelt; vgl. § 147 Abs. 1 Satz 1 BGB. Geschieht dies nicht, so handelt es sich bei der verspäteten Zustimmung, selbst wenn diese identisch ist mit dem ursprünglichen Angebot, um ein neues Angebot, das noch angenommen werden muss.

2.2. Vertrag über Distanz

Meist findet der Vertragsschluss über Distanz statt². Dabei erfolgt die Bestellung zunehmend weniger durch Brief oder Telefon, sondern immer mehr durch Telefax und E-Mail. In rechtlicher Hinsicht spielt für den Vertragsabschluss das Medium aber eher eine untergeordnete Rolle. Dennoch sind Besonderheiten im Einzelfall zu beachten.

2.2.1. Telefon

Ebenso wie bei einem Vertragsschluss vor Ort kann auch beim Telefongespräch mündlich ein Beherbergungsvertrag geschlossen werden. Auch hier ist zu beachten, dass das Angebot für das Zustandekommen des Vertrages *sofort* angenommen werden muss. Hier gilt gleiches wie beim Antrag an einen Anwesenden; vgl. § 147 Abs. 1 Satz 2 BGB.

² Die Vorschriften über Fernabsatzverträge in den §§ 312 b ff. BGB finden keine Anwendung, da für den Bereich Gastronomie in § 312 b Abs. 3 Nr. 6 BGB eine Bereichsausnahme getroffen wurde. Deshalb treffen das Hotel nicht die Verpflichtungen als Anbieter im Fernabsatz, den Verbraucher rechtzeitig vor Abschluss eines Fernabsatzvertrages zu informieren über den gewerblichen Zweck des Vertrages sowie über die Informationspflichtverordnung nach BGB. Ebenso greifen nicht die Widerrufs- und Rückgaberechte gem. den §§ 355, 356 BGB was den Fernabsatz betrifft.

2.2.2. Brief, Telefax

In der Regel wird das Angebot zum Abschluss eines Beherbergungsvertrages vom Gast ausgehen, der das Hotel bittet, ihm für einen bestimmten Tag für einen bestimmten Zeitraum ein Zimmer zu reservieren. Die Bitte, ein Zimmer zu reservieren, ist in der Regel ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages.³

Der Gast kann sich aber auch zunächst auf eine Anfrage beim Hotel beschränken, zu welchem Termin und zu welchem Preis ihm ein Zimmer reserviert werden könne und mit welchen Einrichtungen es versehen ist. Mit einer derartigen Anfrage bringt der Gast zum Ausdruck, dass er sich nicht ohne weiteres mit jedem Angebot zufrieden geben will, sondern sich erst aufgrund des Angebots des Hotels entscheiden will, ob er ein Zimmer nimmt. Hier soll also das Hotel das Vertragsangebot machen, dessen Annahme der Gast sich vorbehält.

Beispiel 1:

Der Gast schickt ein Telefax an das Hotel „Bayerwald“ mit der Bitte, für ihn im Zeitraum vom 01.07. bis 10.07. ein Doppelzimmer zu reservieren. Hierin liegt bereits ein Vertragsangebot, auch wenn noch nicht sämtliche wesentliche Vertragsbestandteile geklärt sind, wie z.B. der Preis des Zimmers.

Beispiel 2:

Der Gast schickt ein Schreiben an das Hotel „Bayerwald“ und bittet um Information, ob im Zeitraum vom 01.07. bis 10.07. ein Doppelzimmer frei ist. Er bittet um Mitteilung des Zimmerpreises.

In diesem Beispiel liegt eine bloße Anfrage vor, kein Vertragsangebot.

Das Angebot des Gastes, das nicht mündlich oder telefonisch erfolgt, muss in *angemessener* Zeit vom Hotel angenommen werden, damit es zu einem Vertragsschluss kommt; § 147 Abs. 2 BGB. Diese Vorschrift bestimmt, dass der einem Abwesenden gemachte Antrag nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden kann, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Hierbei spielt die Beförderungsart des Angebots des Gastes eine Rolle. Als Orientierung für eine Annahmefrist mag bei Postübermittlung 1 Woche sein, bei Telex (Fax) 4 Tage.⁴

Setzt der Gast dem Hotel sogar eine Frist zur Annahme des Angebots, so kann die Annahme durch das Hotel nur bis zu diesem Zeitpunkt erfolgen; vgl. § 148 BGB.

Schweigt das Hotel auf den Antrag des Gastes, kommt kein Vertrag zustande. Eine Pflicht zur Antwort besteht nicht. Dies ist nicht zu verwechseln mit den Fällen einer kurzfristigen Bestellung eines Hotelzimmers, wobei es aus Zeitgründen nicht mehr möglich war, die Annahme zu erklären. Entbehrlich ist dabei lediglich der Zugang der Annahmeerklärung gegenüber dem Gast. Erforderlich ist nach wie vor eine nach außen hervortretende eindeutige Betätigung des Annahmewillens, die in Reservierung eines Hotelzimmers besteht.⁵ Erklärt das Hotel die Annahme nicht innerhalb der vom Gast gesetzten Annahmefrist bzw. innerhalb der regelmäßig zu erwartenden Zeit, dann stellt die verspätete Annahme ein neues Angebot dar. Dieses Angebot muss wiederum vom Gast nach den gleichen oben skizzierten Grundsätzen angenommen werden. Das Gesetz verlangt nicht, dass die verspätete Annahme ausdrücklich zurückgewiesen wird. Der Gast könnte also das verspätete Antwortschreibens des Hotel einfach unbeantwortet lassen. In derartigen Zweifelsfällen ist es seitens des Hotels ratsam, ebenfalls eine Frist für die Rückantwort zu setzen.

³ OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, Seite 1143

⁴ AG Frankfurt NJW-RR 1989, Seite 47: Das Gericht hatte den Fall zu entscheiden, dass der Gast per Telex buchte mit dem Schlusssatz: „Erbitte schnellstmögliche Nachricht“. Das AG stand auf dem Standpunkt, in solchen Eilfällen bedeutet dies, dass mindestens binnen 4 Tagen die Annahme durch den Gastwirt hätte erklärt werden müssen.

⁵ BGH NJW 1957, Seite 1105

Beispiel 1:

Der Gast bestellt mit Telefax vom 10.05. beim Hotel „Bayerwald“ für den Zeitraum vom 01.07. bis 10.07. ein Doppelzimmer. Er bittet um Rückantwort bis spätestens 24.05..

Das Hotel bestätigt mit Schreiben vom 24.05., zugegangen beim Gast am 25.05., dass das bestellte Hotelzimmer gebucht wurde.

Im vorliegenden Fall liegt ein Angebot unter einer Annahmefrist vor. Die Annahme kann nur innerhalb der Frist, also bis spätestens 24.05. erfolgen; § 148 BGB. Da die rechtzeitige Absendung, hier der 24.05. nicht genügt, liegt eine verspätete Annahme vor. Das Schreiben hätte spätestens am 24.05. zugehen müssen. Eine verspätet zugegangene Annahmeerklärung stellt ihrerseits ein neues Angebot dar; § 150 BGB.

Beispiel 2:

Wie Beispiel 1: Das Hotel bestätigt den Antrag des Gastes mit Schreiben vom 18.05., das aber erst am 26.05. beim Gast zugeht. Der Gast hat bereits anderweitig beim Hotel „Böhmerwald“ am Morgen des 25.05. ein Zimmer bestellt. Er hält die Annahme für verspätet und reagiert nicht.

Es gelten die Ausführungen zum Beispiel 1, so dass grundsätzlich die verspätete Annahme als neuer Antrag gilt, § 150 Abs. 1 BGB. Diese Regelung wird durch § 149 BGB zum Schutze des Annehmenden eingeschränkt. Geht die rechtzeitig abgesandte Annahmeerklärung, wie hier bereits am 18.05. abgesandt, erkennbar nur wegen Unregelmäßigkeiten der Beförderung verspätet zu, gilt die Annahmeerklärung als rechtzeitig, sofern der Antragende nicht unverzüglich eine Verspätungsanzeige absendet. Der Beherbergungsvertrag ist daher zustande gekommen, da der Gast es versäumt hat, unverzüglich eine Verspätungsanzeige gegenüber dem Hotel „Bayerwald“ abzusenden.

Beispiel 3:

Wie Beispiel 1: Der Gast setzt in seinem Telefax aber keinerlei Annahmefrist. Das Hotel bestätigt den Antrag des Gastes mit Schreiben vom 15.06..

In diesem Fall liegt eine verspätete Annahme des Antrages vor. Die verspätete Annahme gilt als neuer Antrag gem. § 150 BGB. Da dieser Antrag nicht angenommen wurde, liegt kein Beherbergungsvertrag vor.

Beispiel 4:

Wie Beispiel 1: Das Hotel bestätigt bereits am 20.05. per Telefax, dass im Zeitraum vom 01.07. bis 09.07. ein Doppelzimmer gebucht ist.

Im vorliegenden Fall wurde innerhalb der Annahmefrist rechtzeitig die Annahme durch das Hotel erklärt; § 148 BGB. Allerdings wurde dem Gast nicht der Zeitraum vom 01.07. bis 10.07., sondern lediglich vom 01.07. bis 09.07. bestätigt. Eine Annahme unter Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstigen Änderungen gilt als Ablehnung verbunden mit einem Antrag; vgl. § 150 Abs. 2 BGB.

Auch hier ist noch kein Beherbergungsvertrag zustande gekommen. Es liegt ein neuer Antrag des Hotels vor, der durch den Gast angenommen werden muss.

2.2.3. Online-Bestellung

Im Zuge der fortschreitenden Technik wird zukünftig der Vertragsabschluss zunehmend online geschehen. Es ist letztlich rechtlich gleichgültig, ob der Beherbergungsvertrag per Brief, Telefax oder per E-Mail zustande kommt. Es gelten die vorstehenden Ausführungen sinngemäß. Auch durch wechselseitige E-Mails kann ein Beherbergungsvertrag zustande kommen.⁶

Tipp:

Obgleich die Bestellung und Bestätigung einer Hotelzimmerbuchung an keine Schriftform gebunden ist, ist das schriftliche Festhalten der Buchung und einer schriftlichen Buchungsbestätigung, etwa per Telefax aus Beweisgründen vorteilhaft. Die Worte „Reservierung“ oder „Reservierungsbestätigung“ sollten nicht verwendet werden, da es Entscheidungen gibt, die bei der Reservierung eines Hotelzimmers von einem, dem verbindlichen Beherbergungsvertrag vorgelagerten, unverbindlichen Reservierungsvertrag ausgehen.⁷ Das Hotel sollte daher in der Bestätigung des Zimmerwunsches des Gastes zum Ausdruck bringen, dass die Bestellung verbindlich ist.

⁶ Mit dem Inkrafttreten der Schuldrechtsreform zum 01.01.2002 sind jedoch neue Informationspflichten für den E-Commerce eingeführt worden. Das BGB enthält in § 312 e BGB die Grundaussagen, während die Details in der Verordnung über Informationspflichten geregelt sind. Inwieweit diese Informationspflichten auch den gastronomischen Bereich betreffen, ist fraglich. Es wird vertreten, dass der Anwendungsbereich der Vorschrift in sachlicher Hinsicht nicht über den des Fernabsatzgesetzes in § 312 b BGB hinausgeht. Eben dort ist aber eine Bereichsausnahme in § 312 b Abs. 3 Nr. 6 BGB getroffen worden, so dass die gesteigerten Pflichten im Hotelbereich nicht anwendbar sind. Ob dies aber tatsächlich der Fall ist, ist augenblicklich noch nicht zu sagen. Wichtig ist zu wissen, dass diese Informationspflichten nur greifen, wenn direkt eine Bestellung über Internet möglich ist, d.h. der Vertrag bereits durch die Bestellung des Kunden zustande kommt. Es schadet aber nicht, den erhöhten Informationspflichten zu genügen, weshalb diese nachfolgend dargestellt werden:

1. Kontrollfunktion muss bereitgestellt werden, die Kunde vor Abgabe seiner Bestellung benutzen kann und etwaige Eingabefehler korrigieren zu können.
2. Klare und verständliche Information gem. § 3 Informationspflichtverordnung:
 - über die einzelnen technischen Schritte, die zum Vertragsabschluss führen,
 - darüber, ob der Vertragstext nach dem Vertragsschluss von dem Unternehmer gespeichert wird und ob er dem Kunden zugänglich ist,
 - darüber, wie er mit dem gem. § 312 e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB zur Verfügung gestellten technischen Mitteln Eingabefehler vor Abgabe der Bestellung erkennen und berichtigen kann,
 - über die für den Vertragsschluss zur Verfügung stehenden Sprachen und
 - über sämtliche einschlägigen Verhaltenscodes, den sich der Unternehmer unterwirft, sowie die Möglichkeit eines elektronischen Zugangs zu diesen Regelwerken.
3. Kunde muss der Zugang der Bestellung unverzüglich über das Internet bestätigt werden.
4. Kunde muss die Möglichkeit haben, die Bestimmungen des abgeschlossenen Vertrages einschließlich etwaiger einbezogenen AGB's bei Vertragsschluss abzurufen (download) zu speichern.

Diese neue Regelung spricht vom Kunden. Die Informationspflicht gilt daher nicht nur gegenüber dem Gast als Verbraucher, sondern auch gegenüber Unternehmern! *Keine Anwendungen* finden die Regelungen, wenn der Kunde sich z.B. nur über das Internet informiert und dann telefonisch oder per Post das Hotel bucht. Dies wäre kein elektronischer Geschäftsverkehr. *Keine Informationspflicht* bei individueller Kommunikation, also bei wechselseitigen E-Mails!

Die Folgen eines Verstoßes gegen die Informationspflichten sind aber nicht die Unwirksamkeit des Beherbergungsvertrages. Der Vertrag ist durch den Kunden ggf. anfechtbar bzw. kann der Kunde Rücktritt oder Schadensersatz geltend machen. Bestimmte Schutzverbände und Mitbewerber haben außerdem einen Unterlassungsanspruch.

⁷ BGH NJW 1977, Seite 385 ff

2.3. Sonderprobleme

Beim Vertragsabschluss können eine Reihe von Sonderproblemen auftreten, die die Vertretung des Hotels, die Erstreckung der Wirkung des Vertrages auf Mitreisende, die Geschäftsfähigkeit des Gastes und die Frage des Kontrahierungszwangs betreffen können.

2.3.1. Vertretung des Hotels

Im Hotel als Familienbetrieb spielt die Frage der Vertretung des Hotelinhabers eher eine untergeordnete Rolle. In einem größeren Beherbergungsbetrieb ist es häufig der Fall, dass sich der Hotelier durch seine Angestellten vertreten lässt.

Es kann aber auch fraglich sein, welche Angestellte als Vertreter (Bevollmächtigte) des Hoteliers rechtsverbindliche Beherbergungsverträge mit Gästen abschließen können.

- Der in der Rezeption beschäftigte Angestellte ist vom Hotelier bevollmächtigt, Beherbergungsverträge abzuschließen; eben dies ist dessen spezielle Aufgabe. Auch andere Angestellte, die in der Anmeldung tätig werden, obwohl sie nicht dort beschäftigt sind, erwecken zumindest den Anschein, dass sie vom Hotelier dazu bestellt sind, dort tätig zu werden. Auf diesen Anschein muss der Gast vertrauen können. Man spricht daher, obwohl keine ausdrückliche Vollmacht vorliegt, von einer Duldungsvollmacht bzw. Anscheinsvollmacht. Die Minderjährigkeit des Angestellten⁸ schließt die Fähigkeit für den Hotelier einen rechtsgültigen Beherbergungsvertrag abzuschließen nicht aus. Dies wird ausdrücklich durch § 165 BGB bestimmt.
- Schwierig wird die Rechtslage, wenn der Gast, der in der Rezeption niemanden antrifft, mit irgendeinem Angestellten des Hotels einen Beherbergungsvertrag abschließen will, z.B. Kellner, Zimmermädchen, Küchenpersonal. Hier darf der Gast im Regelfall nicht darauf vertrauen, dass es sich hierbei um einen bevollmächtigten Vertreter des Hotels handelt.
- Auch das Fremdenverkehrsamt kann als Vertreter handeln, sofern z.B. ein Hotel oder ein Zimmervermieter die Zuweisung der Zimmer dem Fremdenverkehrsamt derart überlassen hat, dass sich das Hotel/Zimmervermieter verpflichtet, jeden Gast aufzunehmen, den das Fremdenverkehrsamt ihm schickt. In diesem Sonderfall übernimmt das Fremdenverkehrsamt im Einvernehmen mit dem Hotel/Zimmervermieter nicht nur die Vermittlung der Gäste, sondern auch den Abschluss des Beherbergungsvertrages im Namen des jeweiligen Hoteliers/Zimmervermieters, die es dazu bevollmächtigt haben.

2.3.2. Erstreckung der Wirkung des Vertrages auf Mitreisende

Ein Gast, der für sich und eine Begleitperson ein Zimmer oder für eine Gruppe von Personen eine Mehrzahl von Zimmern bucht, hat die Wahl zwischen verschiedenen rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

- Der Gast kann als alleiniger Besteller des Zimmers bzw. der Zimmer auftreten, so dass zwischen seinen Begleitern und dem Hotel kein unmittelbares Vertragsverhältnis begründet wird. Die Pflicht zur Zahlung des Hotelzimmers trifft den Gast allein. Da der Gast aber für seine Begleiter die gleichen Leistungen des Hotels beansprucht wie für sich selbst, schließt er einen „Vertrag zugunsten Dritter“, der den Begleitern unmittelbar das Recht einräumt, die Leistungen des Hotels zu fordern; § 328 Abs. 1 BGB.

⁸ So lange der Minderjährige beschränkt geschäftsfähig ist, d.h. das 7. Lebensjahr vollendet hat; vgl. § 106 BGB.

Beispiel:

Der Gast erscheint mit Ehefrau und Kind und bucht ein Einzelzimmer. In diesen Fällen, bei denen ein Gast einen nächsten Angehörigen mitnimmt, ist in der Regel der buchende Gast der alleinige Vertragspartner des Beherbergungsvertrages.

- Der Gast kann aber auch als Bevollmächtigter der anderen Personen auftreten und den Beherbergungsvertrag in deren Namen mit dem Hotel abschließen, so dass die anderen in ein unmittelbares Vertragsverhältnis zum Hotel treten.

Beispiel:

Der Gast bucht im Hotel für seine Kegelfreunde 10 Zimmer. Rechtlich wird hier der Gast nur als Bevollmächtigter auftreten, weil es sich um Personen handelt, die dem Gast weniger nahe stehen.

Bestehen Zweifel, ob der Gast das Zimmer im eigenen Namen, so die erste Fallgruppe, oder als Bevollmächtigter für seine Begleiter oder anderen Personen, so die zweite Fallgruppe, gebucht hat, so ist nach § 164 Abs. 2 BGB im Sinne der ersten Fallgruppe zu entscheiden.

2.3.3. Geschäftsfähigkeit des Gastes

Meist unproblematisch sind die Fälle, bei denen Erwachsene von Kindern oder Jugendlichen begleitet werden. In diesen Fällen ist im Zweifel davon auszugehen, dass der Vertrag zwischen Hotel und den betreffenden Erwachsenen zustande kommt.

Kommen aber die Kinder/Jugendlichen ohne Begleitung Erwachsener, so wird der Beherbergungsvertrag in jedem Fall direkt mit ihnen geschlossen. Dabei ist zwischen folgenden Altersstufen zu unterscheiden:

- Volljährigkeit. Die Volljährigkeit tritt mit der Vollendung des 18. Lebensjahres ein, § 2 BGB.
- Minderjährigkeit. Wer nicht das 7. Lebensjahr vollendet hat, ist geschäftsunfähig und kann deshalb einen Vertrag überhaupt nicht abschließen. Wer das 7. Lebensjahr vollendet hat, aber noch nicht 18. ist, ist in der Geschäftsfähigkeit beschränkt, § 106 BGB. Das bedeutet, dass er ohne Einwilligung seines gesetzlichen Vertreters in der Regel keinen Beherbergungsvertrag abschließen kann; vgl. § 107 BGB.

Das Hotel hat nach dem Gesetz in § 108 Abs. 2 BGB die Möglichkeit, den gesetzlichen Vertreter des Jugendlichen, das sind in der Regel die Eltern, aufzufordern, sich zu erklären, ob sie den Beherbergungsvertrag genehmigen. Wird die Genehmigung dem Hotel gegenüber nicht erklärt, gilt die Genehmigung als verweigert.

Um den Schwebezustand zu beenden, der durch die fehlende Genehmigung entstanden ist, kann das Hotel den Beherbergungsvertrag widerrufen, wobei der Widerruf auch dem Minderjährigen gegenüber vorgenommen werden kann. Derartige Widerruf ist aber nur möglich, wenn das Hotel die Minderjährigkeit nicht gekannt hat oder sie zwar gekannt hat, der Minderjährige aber der Wahrheit zuwider die Einwilligung des gesetzlichen Vertreters behauptet hat und dem Hotel das Fehlen der Einwilligung nicht bekannt war; § 109 Abs. 2 BGB.

Viele Beherbergungsverträge sind allerdings nach dem so genannten Taschengeldparagrafen, § 110 BGB, gültig. Der Beherbergungsvertrag gilt nämlich von Anfang an als wirksam, wenn der Minderjährige die Leistung mit Mitteln bewirkt, die ihm zu diesem Zweck oder zur freien Verfügung vom gesetzlichen Vertreter oder mit dessen Zustimmung von einem Dritten überlassen worden sind. Bei Bewirtschaftungsverträgen, die sofort bar bezahlt werden, ist der Vertrag meisten wegen dieser Vorschrift rechtswirksam.

2.3.4. Kontrahierungszwang

Der Kontrahierungszwang beschäftigt sich mit der Frage, ob das Hotel das Recht hat, Gäste zurückzuweisen und keinen Beherbergungsvertrag zu schließen. Grundsätzlich gilt das Prinzip der Vertragsfreiheit. Das Hotel steht es grundsätzlich frei, mit wem es einen Beherbergungsvertrag abschließen will und mit wem nicht. Lediglich in Ausnahmefällen ist es denkbar, dass eine Pflicht zur Beherbergung besteht. Dies ist etwa denkbar, wenn eine Gefahr für Leib und Leben des Gastes besteht oder wenn das Hotel eine ausgesprochene Monopolstellung hat (Ausflugslokal in einer einsamen Gegend).

3. Vertragsdauer/Kündigung

Beherbergungsverträge können auf *unbestimmte* oder *feste Zeit* abgeschlossen werden.

Der Beherbergungsvertrag mit Grundelementen aus dem Mietvertragsrecht ist nicht anders zu behandeln, wie jeder andere Vertrag nach dem BGB. Die Vertragsdauer bestimmt sich nach mietrechtlichen Vorschriften. § 542 BGB⁹ regelt das Ende des Mietverhältnisses, damit auch des Beherbergungsvertrages.

Die Vorschrift enthält bereits die Unterscheidung zwischen Verträgen auf unbestimmte Zeit und Verträgen auf bestimmte Zeit.

3.1. Hotelzimmermiete auf unbestimmte Zeit

Ist die Dauer des Beherbergungsvertrages nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei, also Hotel oder Gast, den Vertrag nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen; vgl. § 542 Abs. 1 BGB.¹⁰ Der Beherbergungsvertrag kann deshalb ordentlich bzw. außerordentlich gekündigt werden.

Bei der *ordentlichen* Kündigung kam es gem. § 565 Abs. 3 BGB a.F. darauf an, ob der Hotelzimmerpreis nach Tagen, Wochen oder Monaten abgerechnet wird. Bei einer Berechnung eines Tagespreises konnte gem. § 565 Abs. 3 Nr. 1 BGB a.F. täglich gekündigt werden, wurde eine Wochenpauschale vereinbart, so war gem. § 565 Abs. 3 Nr. 2 BGB a.F. spätestens am 1. Werktag der Kalenderwoche zum Ablauf des folgenden Sonnabends zu kündigen.

Mit der Mietrechtsreform ist am 01.09.2001 die Bestimmung des § 565 BGB a.F. weggefallen. Die Vorschrift wurde ersetzt durch den § 573 c BGB.¹¹ Nach dieser Bestimmung ist eine ordentliche Kündigung des Hotelzimmers spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf der übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach 5 und 8 Jahren seit Überlassung des Zimmers um jeweils 3 Monate. Dies bedeutet asymmetrische Kündigungsfristen.

Diese Regelung ist für Beherbergungsverträge unpassend. Deshalb lässt der Gesetzgeber bei zu vorübergehendem Gebrauch vermieteten Wohnraum (Ferienhaus, Hotel) abweichende Vereinbarungen zu; vgl. § 573 c Abs. 2 BGB.

Die Vorschriften über die ordentliche Kündigung gelten für beide Vertragsparteien, also Hotel und Gast. Da es sich bei dem Beherbergungsvertrag um eine Vermietung von Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch handelt, finden die besonderen Bestimmungen zum Schutze des Wohnraummieters keine Anwendung; vgl. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Das Problem dürfte sich jedoch meist nicht stellen, da die wenigsten Hotelzimmer auf unbestimmte Zeit angemietet werden. Meist liegt eine Hotelzimmermiete auf einen bestimmten

⁹ früher § 564 BGB a.F.

¹⁰ früher § 564 Abs. 2 BGB a.F.

¹¹ Es ist nach meiner Auffassung § 573 c BGB heranzuziehen, da diese Bestimmung § 565 Abs. 2 und 3 BGB a.F. ersetzt. Eben diese Bestimmung machte früher die Kündigungsfrist von der Vereinbarung des Preises für 1 Tag, 1 Woche etc. abhängig. Denkbar wäre es für Hotelzimmer § 580 a Abs. 1 BGB heranzuziehen, der die Altregelung beibehält. Diese Bestimmung gilt unter anderem für Räume, die keine Geschäftsräume sind. Die Vorschrift wäre zwar passender, bezieht sich aber nur auf Räume. Da Hotelzimmer den Aufenthalt von Menschen zur Übernachtung dienen, sind aber die Vorschriften über Wohnraum naheliegender. Des weiteren spricht für die Anwendung des § 573 c BGB, dass in § 573 c Abs. 2 BGB ausdrücklich eine Möglichkeit abweichender Vereinbarungen bei zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum geschaffen wurde. Nach den Gedanken des Gesetzgebers sollte dies für Ferienhäuser, Hotels gelten. Dies spricht für die Anwendung des § 573 c BGB.

Zeitraum vor bzw. wird dies stillschweigend vereinbart. Außerdem sahen bislang bereits die meisten AGB's derartige abweichende Vereinbarungen vor.

Sofern tatsächlich eine Hotelzimmermiete auf unbestimmte Zeit geschlossen ist und der Gast längere Zeit im Objekt wohnt, ist ohnehin zu prüfen, ob noch ein Beherbergungsvertrag vorliegt. In diesen Fällen wird man von einem Wohnraummietverhältnis auszugehen haben, auf dem dann die besonderen Vorschriften über den Mieterschutz Anwendung finden würden.¹²

Neben dem ordentlichen Kündigungsrecht kann der Beherbergungsvertrag auch *außerordentlich* gekündigt werden. Voraussetzung ist hierfür das Vorliegen eines wichtigen Grundes; § 543 BGB.

Das Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine Frage des Einzelfalles. Der Gast kann außerordentlich kündigen, wenn das Hotelzimmer nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt, nicht zur Übernachtung tauglich ist, weil z.B. der erholungsbedürftige Gast, der sich in einem idyllischen Hotel am Bayerwald erholen wollte, feststellt, dass das Hotel genau in der Einflugschneise eines militärischen Tieffluggebietes liegt.

Aber auch für das Hotel kann ein wichtiger Grund vorliegen, wenn der Gast z.B. das Hotelzimmer unbefugt Dritten überlässt bzw. die Räumlichkeiten nicht termingerecht bezahlt. Näheres unter 3.2. des Skripts

Voraussetzung für beide Seiten ist *grundsätzlich* aber eine *Abmahnung* durch die jeweilige Vertragspartei.

Falls nichts anderes vereinbart wurde, steht das Hotelzimmer dem Gast ab 14.00 Uhr am Ankunftstag zur Verfügung und muss von diesem am Abreisetag spätestens um 12.00 Uhr geräumt werden.¹³

Räumt der Gast das Hotelzimmer nach Ablauf der vereinbarten Zeit nicht, so wird der Beherbergungsvertrag auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, sofern nicht eine der Parteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt; § 545 BGB.¹⁴

Tipp:

Sollte der Gast über die vereinbarte Zeit hinaus im Hotelzimmer verbleiben und das Hotel wünscht keine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses, sollte unbedingt beweisbar widersprochen werden, um nicht einen Beherbergungsvertrag auf unbestimmte Zeit zu bekommen.

¹² Das Hotel könnte nur noch bei einem berechtigten Interesse kündigen, der Mieter könnte den sozialen Mieterschutz in Anspruch nehmen.

¹³ siehe Seitter, Rechtsbuch des Hoteliers und Gastwirts, 5. Auflage 2000, Seite 77 unter Hinweis auf Art. 6 der Internationalen Hotelordnung in der Fassung vom 02.11.1981.

¹⁴ früher § 568 BGB a.F.

3.2. Hotelzimmermiete auf bestimmte Zeit

Hat der Gast das Hotelzimmer auf feste Zeit gemietet, so endet das Mietverhältnis mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf; § 542 Abs. 2 BGB.¹⁵ Räumt der Gast das Hotelzimmer nach Ablauf der vereinbarten Zeit nicht, so wird der Beherbergungsvertrag auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, sofern nicht eine der Parteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt; § 545 BGB.¹⁶

Tipp:

Sollte der Gast über die vereinbarte Zeit hinaus im Hotelzimmer verbleiben und das Hotel wünscht keine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses, sollte unbedingt beweisbar widersprochen werden, um nicht einen Beherbergungsvertrag auf unbestimmte Zeit zu bekommen.

Im Gegensatz zur Hotelzimmermiete auf unbestimmte Zeit ist beim Beherbergungsvertrag auf bestimmte Zeit eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Hiervon unberührt ist aber das Recht beider Parteien, den Beherbergungsvertrag *außerordentlich* gem. § 543 BGB zu kündigen.

Mit dem Mietrechtsreformgesetz wurden die bisher auf das BGB verteilten außerordentlichen Kündigungsgründe in einer zentralen Vorschrift, § 543 BGB, zusammengefasst. Inhaltlich ändert sich hierdurch allerdings wenig.

Der Gast kann beispielsweise außerordentlich fristlos kündigen, wenn das Hotel den vertragsgemäßen Gebrauch der Zimmer nicht gewährt.¹⁷ Wichtige Gründe können auch schuldhaftige Vertragsverletzungen des Hotels¹⁸ oder erhebliche Gesundheitsgefährdung¹⁹ sein.

Aber auch das Hotel kann auch wichtigem Grund gem. § 543 BGB außerordentlich fristlos kündigen. Dies betrifft die Fälle der vertragswidrigen Hotelzimmernutzung oder unzumutbaren schuldhaften Verhalten der Gäste²⁰

Voraussetzung für beide Seiten ist *grundsätzlich* aber eine *Abmahnung* durch die jeweilige Vertragspartei. Auch hier, falls nichts anderes vereinbart wurde, stehen die reservierten Zimmer dem Gast ab 14.00 Uhr am Ankunftsstag zur Verfügung und müssen von diesem am Abreisetag spätestens um 12.00 Uhr geräumt werden.²¹

¹⁵ früher § 564 Abs. 1 BGB a.F.

¹⁶ früher § 568 BGB a.F.

¹⁷ früher § 542 BGB a.F.. Beispiele hierfür wären jegliche Zimmermängel, ungenügende Heizung, Vorhandensein von Ungeziefer, Anwesenheit von Prostituierten etc.. Die Ursache der erheblichen Beeinträchtigung und ein Verschulden des Hotels sind nicht notwendig.

¹⁸ früher § 554 a BGB a.F.. Beispiele hierfür wären Tötlichkeiten gegenüber dem Gast, grobe Beleidigungen, sexuelle Belästigung oder mangelhafte Bedienung.

¹⁹ früher § 554 BGB a.F.. Beispiele wären Salmonellen, ekelerregende Gerüche, fehlende Heizung im Winter etc..

²⁰ früher §§ 553, 554 BGB a.F.. Beispiele hierfür sind unzulässiger Besuch, eklatante Verletzungen der Hotelordnung, Benutzung defekter elektrischer Geräte, Untervermietung an Dritte, Nichtbezahlung des Hotelzimmers, Belästigung anderer Gäste oder Angestellte des Hotels.

²¹ siehe Seitter, Rechtsbuch des Hoteliers und Gastwirts, 5. Auflage 2000, Seite 77 unter Hinweis auf Art. 6 der Internationalen Hotelordnung in der Fassung vom 02.11.1981.

3.3. Sonderprobleme

Nicht selten erfolgt eine Abbestellung des Hotelzimmers seitens des Gastes bzw. von Reiseveranstaltern ohne dass die Zimmer bezogen wurden. Die Fälle der Abbestellung (Stornierung) sind häufig.

Besteht ein Beherbergungsvertrag, sind Hotel und Gast bzw. Hotel und Reiseveranstalter grundsätzlich daran gebunden. Natürlich steht es den Parteien frei, einverständlich den Vertrag nachträglich wieder aufzuheben. Die folgenden Sachverhalte haben nichts mit den oben erwähnten außerordentlichen und ordentlichen Kündigungsgründen zu tun. Sofern deren Voraussetzungen vorliegen, können natürlich beide Seiten kündigen, wobei es gleichgültig ist, ob das Hotelzimmer bereits bezogen wurde oder nicht.

3.3.1. Stornierung durch Gast

Ein Gast kann sich nicht auf ein Stornierungsrecht kraft Verkehrssitte berufen. Eine derartige Verkehrssitte besteht nicht.²² Vertrag ist Vertrag.

Maßgeblich für die Rechtsfolgen der Stornierung ist die Frage, *in welche Risikosphäre die Verhinderung fällt.*

Ist der Gast aus *persönlichen Gründen* verhindert, das Hotelzimmer zu belegen, ist gleichwohl der vereinbarte Preis zu zahlen; § 537 BGB.²³ Allerdings muss sich der Wirt den Wert *ersparter Aufwendungen* oder einer *anderweitigen Vermietung* anrechnen lassen.²⁴

Hierbei haben sich in der Rechtsprechung folgende Pauschalsätze für ersparte Aufwendungen herausgestellt:

- 10 bis 20 % bei Übernachtung mit Frühstück²⁵
- 30 % bei Halbpension²⁶ und
- 40 % bei Vollpension²⁷

Diese Pauschalsätze bedeuten, dass der Gast im ersten Fall einen Preis von 90 bis 80 % zu bezahlen, im zweiten Fall 70 % und im dritten Fall 60 % des vereinbarten Preises zu zahlen hat.

²² Sprandel, Buske, Hotel- und Gaststättenrecht, Bd. 2, A 9130, Seite 15, unter Bezugnahme auf AG Frankfurt vom 30.04.1996, Az.: 33 C 632/96-67. Der Kommentar führt aus: „Das Amtsgericht weist gleichzeitig darauf hin, dass es einen Geschäftsgebrauch geben könne, der es dem Privatkunden erlaubt, eine Hotelreservierung bis zum Abend des Ankunfts-tags zu stornieren. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Verkehrssitte. Eine Verkehrssitte ist die im Verkehr der beteiligten Kreise herrschende tatsächliche Übung. Ein Geschäftsgebrauch, der überwiegend befolgt, häufig aber auch nicht befolgt werde, sei keine Verkehrssitte. Das ein solcher Geschäftsgebrauch, wenn er überhaupt bestehe, häufig auch nicht befolgt werde, ergebe sich schon daraus, dass in den Geschäftsbedingungen im Hotelgewerbe, herausgegeben von der Fachgruppe Hotels und verwandte Betriebe im Deutschen Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA) eine Regelung getroffen worden ist. Es ist davon auszugehen - so das Gericht - dass eine nicht unerhebliche Zahl von Hotelbetrieben diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen nutzen. Dies steht dem Entstehen der Verkehrssitte entgegen.

²³ früher § 552 BGB a.F.

²⁴ BGH NJW-RR 1991, Seite 267; OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, Seite 1143 Eine weitere Reihe von Gerichtsentscheidungen führt auf siehe Seite 16, die teilweise unveröffentlicht sind.

²⁵ OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, Seite 1143

²⁶ AG Wuppertal ZMR 1976, Seite 146

²⁷ AG Hildesheim, Urteil vom 27.03.1973, Az.: 21 C 661/72, unveröffentlicht

Tipp:

Es ist zu empfehlen, derartige Pauschalsätze ausdrücklich in den AGB's zu vereinbaren. Von höheren Stornopauschalen ist abzuraten, da diese gem. § 308 Nr. 7 BGB²⁸ unwirksam sind.

Diese Pauschalsätze schließen es aber nicht aus, dass selbstverständlich geringere Einsparungen dargelegt und insgesamt ein höherer Hotelzimmerpreis vom Hotel geltend gemacht werden kann. Die Darlegungs- und Beweislast liegt dabei aber beim Hotel.²⁹

Das Hotel muss aber beachten, dass aus dem Grundsatz von Treu und Glauben nach § 242 BGB eine Verpflichtung besteht, das Hotelzimmer, wenn möglich, weiter zu vermieten. In diesen Fällen der Weitervermietung hat der Gast nur den Differenzbetrag dem Hotel zu zahlen.³⁰

So entscheiden auch die Gerichte, dass das Hotel treuwidrig handelt, wenn es das Hotelzimmer nicht weitervermietet oder der Kurverwaltung meldet und trotzdem die Stornokosten verlangt.³¹

Außerdem ist zu beachten, dass es, wie eingangs erwähnt, auf den Risikobereich ankommt. In den Risikobereich des Gastes fällt es, wenn er keine Zeit hat, andere Pläne hat, Krankheit, Tod, Unfall ohne Rücksicht darauf, ob der Gast diese Umstände beeinflussen kann. Bei all diesen Fällen greifen die vorliegend geschilderten Fälle.

Nicht hierzu gehören die Fälle, in denen die Gründe der Nichtnutzung des Hotelzimmers *im Risikobereich des Hotels* liegen. Hier wäre beispielsweise Brand oder objektive Umstände wie z.B. Unzugänglichkeit des Hotels, Lawinensperrung etc. zu nennen. In diesen Fällen hat das Hotel keinen Anspruch gegen den Gast auf Zahlung des Hotelzimmerpreises.

²⁸ früher § 10 Nr. 7 ABGB

²⁹ Beispielsweise hat das OLG Frankfurt, Urteil vom 29.02.1984, Az.: 17 U 77/83, verdeutlicht, dass der Anspruch des Hotels durchaus über 80 % bei der Übernachtung liegen kann. Es hat hier 90 % im Hinblick auf die hohen laufenden Kosten und geringen Sachersparnisse zugesprochen.

³⁰ BGH NJW 1993, Seite 1645

³¹ OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, Seite 1143

3.3.2. Stornierung durch Reisebüro

Während die Rechtslage bei der Stornierung von Hotelzimmern durch den Gast grundsätzlich geklärt ist, ergibt sich kein eindeutiges Bild, wenn Reisebüros Zimmer stornieren.

Teilweise ist die Rechtsprechung der Auffassung, dass ein Reisebüro unter gewissen Voraussetzungen zum Rücktritt vom Beherbergungsvertrag berechtigt ist. Diese Voraussetzungen haben einige Gerichte als gegeben angenommen, weil der Beherbergungsvertrag mit einem besonderen Risiko behaftet war und weil die Abbestellung im großen zeitlichen Abstand zu dem vorgesehenen Belegzeitraum erfolgte.³² Es gibt auch eine gegenläufige Rechtsprechung, die einen Handelsbrauch im Geschäftsverkehr zwischen Reisebüros und Hotel, wonach ein Reisebüro von der Reservierung eines Hotels bis zu 3 Wochen vor der vorgesehenen Ankunft der Reisegruppe kostenfrei zurücktreten kann, nicht folgt.³³

Tipp:

Selbst wenn die Rechtslage diesbezüglich noch ungeklärt ist, kann jedenfalls im bayerischen Raum zur Verunsicherung des Reisebüros und Reiseveranstalters auf das Urteil des OLG München Bezug genommen werden.

Es ist zu empfehlen, mit Reisebüros ausdrücklich vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Möglichkeit einer Stornierung zu treffen. Dies schafft für beide Vertragsparteien Rechtssicherheit.

³² siehe 18, Seite 18, und mit zitierter Rechtsprechung.

³³ siehe 18, Seite 18, unter Hinweis auf OLG München, Urteil vom 09.03.1990, Az.: 8 U 4480/88. Dort wird ein derartige Handelsbrauch verneint. Dies gelte - so das OLG München - jedenfalls für Bayern und für die Zeit des Abschlusses und der Abwicklung des Vertrages. Das Urteil des OLG München läuft damit anderer Rechtsprechung des OLG Frankfurt, LG Frankfurt, OLG Koblenz und LG Koblenz entgegen.

.....