

# **„Urlaub auf dem Bauernhof“**

Reisevertrag      oder      Beherbergungsvertrag?

## **Beherbergungsvertrag**

- sog. Gemischttypischer Vertrag
  - Vertrag kommt durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen (Angebot/Annahme) zustande
  - Angebot: „Erklärung das Zimmer reservieren zu wollen“
  - Annahme: „Bestätigung des Beherbergungsbetriebes über Reservierung.“
- ⇒ Sobald Zimmerreservierung angenommen ist, liegt ein verbindlicher Beherbergungsvertrag vor.

## **Wesentlicher Inhalt des Beherbergungsvertrages**

- Landwirt (Vermieter) hat die vereinbarte Ferienwohnung/Zimmer während der Mietzeit zur Verfügung zu stellen.
  - Gast ist zur Entrichtung des vereinbarten Wohnungs-/Zimmerpreises verpflichtet.
- ⇒ Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen im Vertrag oder Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) kann der Vertrag von keiner Partei einseitig gelöst werden.

## **Pflichten des Gastes**

1. Gast ist zur Bezahlung des vereinbarten Wohnungs-/ Zimmerpreises verpflichtet.
  - (gilt auch, wenn er Zimmer nicht in Anspruch nimmt)
  
2. Stornogebühr
  - keine Sanktion für Abbestellung eines Hotelzimmers.
  - ist vertraglich geschuldete Gegenleistung abzüglich der ersparten Aufwendungen des Gastwirtes.
  - die Erhebung von Stornogebühren muss Gast mitgeteilt werden, wenn sie Bestandteil des Vertrages sein soll.

Von der Rechtsprechung wird der Wert der ersparten Aufwendungen wie folgt als angemessen erachtet:

- bei Übernachtung/Frühstück sind noch 80 % des vereinbarten Preises zu zahlen (20 % ersparte Aufwendungen).
  - bei Übernachtung/Halbpension sind noch 70 % des vereinbarten Preises zu zahlen (30 % ersparte Aufwendungen).
  - bei Übernachtung/Vollpension sind noch 60 % des vereinbarten Preises zu zahlen (40 % ersparte Aufwendungen).
- ⇒ Gastwirt muss sich Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderen Vermietung erzielt.  
(Verpflichtung des Gastwirtes, Ersatzmieter zu suchen besteht nicht)

## Vertragliche Nebenpflichten des Gastes

- sorgsame Behandlung der Einrichtung
- darf andere Gäste durch sein Verhalten nicht stören (z. B. Lärm)

**TIP:** Hausordnung in den Gästezimmern auslegen.

## **Pflichten des Gastwirts**

- Hat Zimmer in der vertraglich vereinbarten Zeit in einem sauberen und ordnungsgemäß ausgestatteten Zustand zur Verfügung zu stellen.
- Beinhaltet Vertrag die Verabreichung von Speisen, so ist Gastwirt verpflichtet, diese dem Gast in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen.

## **Preisangaben** **(Preisangabenverordnung)**

- § 7 (Abs. 3) „In Beherbergungsbetrieben ist beim Eingang oder bei der Anmeldestelle des Betriebes ein gut sichtbarer Stelle ein Verzeichnis anzubringen oder auszulegen, aus dem die Preise der im wesentlichen angebotenen Zimmer und gegebenenfalls Frühstückspreise ersichtlich sind.“
- § 7 (Abs. 4) „Kann in Gaststättenbetrieben eine Fernsprechanlage benutzt werden, so ist der bei Benutzung geforderte Preis für eine Gebühreneinheit in der Nähe des Fernsprechers, bei der Vermietung von Zimmern auch im Zimmerpreisverzeichnis anzugeben.“
- § 7 /Abs. 5) „Die in den Preisverzeichnissen aufgeführten Preise müssen das Bedienungsgeld und sonstige Zuschläge einschließen.“

## **Wenn die Feriengäste ankommen**

### **Meldegesetz für das Land Nordrhein-Westfalen beachten!**

§ 26 Abs. 2 MG-NRW: Meldeschein muss am Tag der Ankunft ausgefüllt und unterschrieben werden

§ 26 Abs. 3 MG-NRW: Anmeldepflicht gilt auch für Personen, die in Zelten, Wohnwagen übernachten

§ 27 MG-NRW: Gastgeber hat die Meldescheine bereit zu halten und auf deren Ausfüllung hinzuwirken

§ 27 Abs. 2 MG-NRW: Meldescheine müssen nachfolgende Angaben enthalten:

- Tag der Ankunft und der voraussichtlichen Abreise
- Familienname
- Rufname
- Tag der Geburt
- Anschrift
- Staatsangehörigkeit

# Reisevertrag

## **Wer ist Reiseveranstalter (§ 651 a ff. BGB)?**

„Wer **mindestens zwei touristische Hauptleistungen** zu einem Angebotspaket bündelt, in eigener Verantwortung und auf eigene Rechnung organisiert und zu einem Gesamtpreis anbietet.“

## Was ist eine touristische Hauptleistung?

- Der Aufenthalt mit Frühstück bzw. Halb- oder Vollpension inklusive Getränke wird grundsätzlich nur als **eine Hauptleistung** verstanden. (Verpflegung stellt unwesentliche Nebenleistung der Unterkunft dar.)
- Klassische Hauptleistung:
  - Unterkunft
  - Beförderung

## **Andere touristische Dienstleistungen sind Hauptleistungen.**

wenn sie:

- a) einen beträchtlichen Teil der Gesamtleistung ausmachen,
- b) einen gewissen Umfang erreichen und
- c) für den Kunden ein solches Gewicht haben, dass er die Reise gerade wegen dieser zusätzlichen Leistung gebucht hat.

Unerheblich dabei ist, ob der Reiseveranstalter die Einzelleistungen des Pauschalangebotes selbst erbringt oder sich zur Erbringung der geschuldeten Reiseleistung eines Dritten bedient.

## Ein Reisevertrag nach § 651 a BGB liegt unstreitig vor bei:

- Beförderung und Unterkunft mit Frühstück / Halbpension / Vollpension inklusive Getränken.
- Unterkunft und Verpflegung mit umfangreichem Sport- / Freizeit-/ Wellnessangebot (Reiterferien, Wanderwochenende; Kneip-Wochenende; Wellnesswochen)
- **Unterkunft und Verpflegung kombiniert mit Freizeitangeboten**, wie Fahrrad- / Skiverleih; Wellness- / Sport- / Hobbyangebot, Kinderbetreuung / -animation, Candle-Light-Dinner usw., **die vom Anbieter in einem Paket gebündelt zu einem Gesamtpreis angeboten** und als **„All-Inclusive-Angebote“** entsprechend **beworben werden**.
- Aus der Sicht des Kunden muss der Anbieter die Leistungen in eigener Verantwortung und auf eigene Rechnung erbringen.

## **Keine Pauschalreise liegt vor bei:**

**Unterkunft und typischen „Hotelnebenleistungen“, wie z.B.:**

- alle Getränke inklusive
- kostenlose Benutzung der hauseigenen Sauna
- kostenlose Benutzung des hauseigenen Schwimmbades
- kostenloser Fahrradverleih
- Angebot der Kinderbetreuung auf Anfrage
- Nebenleistungen, die auf die Gesamtleistung gesehen, keine so wesentliche Leistung darstellt, dass der Gast die Unterkunft nicht ohne diese Leistung gebucht hätte.

## Vertragsschluss

### 1) Reiseanmeldung des Kunden

- Wer bucht die Reise?
  - genaue Aufschlüsselung oder Nachweis der Stellvertretung von Mitreisenden (Reisegruppe)
  - AGB's müssen bei Reiseanmeldung, wenn gewünscht, einbezogen werden.

### 2) Reisebestätigung

- bestimmt als vertraglich geschuldete Leistungsinhalt maßgeblich mit

## **Allgemeine Reisebedingungen (ARB)**

- Bestimmungen des Reisevertragsrechts sind zwingend
- können durch AGB's (sog. ARB) nicht zum Nachteil des Urlaubers abgeändert werden.
- Allgemeine Reisebedingungen sind nur wirksam, wenn sie erkennbar in den Vertrag einbezogen worden sind.

## **Checkliste der Einbeziehung Allgemeiner Reisebedingungen (ARB)**

1. Möglichkeit der Kenntnisnahme
2. Ausdrücklicher Hinweis bei Vertragsschluss  
(gilt auch bei Angeboten via Internet oder Bildschirmtext)
3. Einverständnis mit ARB
4. Buchender muss die Reisebedingungen vor Vertragsschluss vollständig übermittelt bekommen.

## Hinweispflicht des Reiseveranstalters

- Hinweis auf Einbeziehung ARB kann schriftlich oder mündlich erfolgen.
- „Üblich“ ist der Hinweis auf dem Anmeldevordruck **über** der Kundenunterschrift.
- Abdruck im Reisekatalog ersetzt den erforderlichen Hinweis.
- Auch bei einem fernmündlichen Vertragsschluss ist ein ausdrücklicher Hinweis auf die Einbeziehung der ARB erforderlich.

## **Rechte des Reiseveranstalters**

1. Zahlung des Reisepreises
  - gem. § 6 II BGB-InfoV ist der in Reisebestätigung genannte Reisepreis bindend.
2. Anspruch auf Zahlung des Reisepreises verjährt in 3 Jahren.
3. Eine Anzahlung darf seit dem 01.01.1997 nur noch verlangt werden, wenn ein sog. Sicherheitsschein übergeben worden ist.  
(Obergrenze der Anzahlung offen, aber nach Rechtsprechung nur „verhältnismäßig geringe“ Anzahlung gestattet)

## **Verzug des Reisenden mit Zahlung**

- Reiseveranstalter kann vom Vertrag nur nach Mahnung und Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung zurücktreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.
- Klausel im Vertrag, die ein Rücktrittsrecht des Reiseveranstalters ohne erforderliche Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung vorsieht, ist unwirksam.

## **Rücktritt des Reiseveranstalters**

- Eine Absage der Reise durch den Reiseveranstalter ist nur dann zulässig, wenn ein sachlich gerechtfertigter und im Vertrag angegebener Grund vorliegt.
- Kündigung wegen „höherer Gewalt“ steht Reiseveranstalter und Reisendem zu.
- Kündigungserklärung: Ist formfrei und bedarf keiner Begründung.

## **Folge der Kündigung**

1. Verlust des Reisepreises
  - Vorab gezahlter Reisepreis ist zurückzuerstatten.
  
2. Entschädigungsanspruch
  - Reiseveranstalter hat einen Entschädigungsanspruch für bereits erbrachte oder noch bis zur Beendigung der Reise erforderliche Aufwendungen.

## Rechte des Reisenden

- Rücktritt
  - nach § 651 a IV S. 2 BGB wegen einer erheblichen Änderung einer Reiseleistung oder einer Erhöhung des Reisepreises um mehr als 5 %  
Folge: Erstattung des Reisepreises
  - nach § 651 i BGB, jederzeit vor Reisebeginn möglich  
Folge: Stornogebühr wird, falls vereinbart, fällig.

- Schadenersatz wegen Nichterfüllung § 651 BGB
  - unberechtigte Änderung oder Absage der Reise
  
- Kündigung
  - nach § 651 e BGB wegen Vorliegen erheblicher Mängel.
    - z. B.: a) Beeinträchtigung der Reise zu 30 %  
rechtfertigt zur Kündigung.
    - b) Zugesicherte Eigenschaften von erheblichem Gewicht fehlen.
  
  - nach § 651 j BGB, wegen höherer Gewalt
  
  - nach § 242 BGB, wegen Vorliegen eines wichtigen Grundes  
(Tod eines Familienmitgliedes am Urlaubsort)

## **Ansprüche des Reisenden nach vertraglichem Reiseende**

- Minderung gem. § 651 d Abs. 1; 651 c BGB
- Aufwendungsersatz gem. § 651 c Abs. III S. 1 BGB
- Schadensersatz
  - a) gem. § 651 I SGB
  - b) wegen positiver Vertragsverletzung/Verschulden bei Vertragsabschluss
  - c) sog. Unerlaubter Handlung
  - d) wegen nutzlos aufgewendeter Urlaubszeit § 641 f II BGB