

## Rechtliche Fragen zur Beherbergung in Corona-Zeiten



Reisen in Corona-Zeiten und die Beherbergung von Gästen stellt Sie als Gastgeber vor große Herausforderungen, auch hinsichtlich rechtlicher Fragestellungen. Wir wollen nachfolgend häufige Fragen und Lösungsansätze skizzieren, um Ihnen hilfreiche Hinweise zu geben.

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 das Reiserecht an ihre Grenzen. Bei vielen Fragestellungen muss eine Beurteilung im jeweiligen Einzelfall vorgenommen werden. Wir möchten deshalb nochmal dafür werben, dass es wichtig ist, Verständnis füreinander aufzubringen 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 (§§ 535 ff. BGB) 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.

### **1. Rücktritt und Storno:**

Grundsätzlich gilt: Gebucht ist gebucht. Storniert der Gast den Vertrag, so bleibt er zur Zahlung des Mietpreises trotzdem verpflichtet (einzige Ausnahmen: „höhere“ Gewalt, z. B. Naturkatastrophe, Terroranschlag, Beherbergungsverbot - siehe unten). Weder der Grund für die Stornierung (Krankheit, Quarantäne, Unsicherheit) noch der Zeitpunkt der Stornierung spielen eine Rolle. Bei Erkrankung an COVID-19 oder behördlich angeordneter, persönlichen Quarantäne hilft eine Reiserücktritts-Versicherung mit Corona-Ergänzungsschutz. Es ist hilfreich, den Gast bei der Buchung darauf aufmerksam machen. Ausnahme: Ausreisebeschränkung - hier liegt keine persönliche Verhinderung vor, sondern eine Störung der Geschäftsgrundlage.

Derzeitige Ausnahmen: Generelles Beherbergungsverbot in den Landesverordnungen: Dies führt dazu, dass Gäste kostenfrei stornieren können. Die Zahlungen des Reisenden sind zu erstatten, und zwar vollständig, d. h. vertragliche Stornoregeln sind nicht anwendbar.

Vermietung zu anderen Zwecken, die keine touristische Vermietung beinhalten, sind erlaubt

(z.B. Dauerwohnen, Familienbesuch, Geschäftsreisen – bitte Landesverordnung beachten). Die Vermieter sind nachweispflichtig gegenüber der örtlichen Behörde (Ordnungsamt), d. h. die Reisenden sollten Reisegründe schriftlich bestätigen. Hilfreich ist auch ein Hinweis auf der privaten Homepage.

**2. Was passiert, wenn der Ferienhof in einem Risikogebiet liegt, es aber kein Beherbergungsverbot gibt?**

Die Angst vor einer Ansteckung berechtigt nicht zu einer kostenlosen Stornierung. Eine Gesundheitsgefährdung kann nur im Einzelfall als Kündigungsgrund gelten, wenn z. B. ein Vormieter mit Corona infiziert war und es keine Ausweichwohnung gibt. Mögliche Beeinträchtigungen, die die Umgebung betreffen, z. B. geschlossene Gastronomie/Geschäfte, geschlossener Strand, gelten nicht als Kündigungsgrund (Verwendungsrisiko liegt beim Gast).

**3. Was passiert bei möglichen Auflagen für die Beherbergung?**

Z. B. bei Gruppenbuchung aus mehreren Haushalten und behördliche Beschränkung auf zwei Haushalte: In diesem Fall darf die Gruppe nicht untergebracht werden („rechtliche Unmöglichkeit“). Die Pflicht zur Leistung entfällt damit für beide Vertragsparteien. Wenn für den Vermieter nicht erkennbar war, dass für eine Gruppe gebucht wurde, gilt aber nicht die kostenlose Stornierung.

**4. Eingeschränktes Beherbergungsverbot (z. B. Test als Voraussetzung „Freitesten“):**

Wenn kein negativer Test vorgelegt wird, darf der Gast nicht beherbergt werden. Es gilt die Verpflichtung zur Zahlung des Mietpreises bzw. der Stornogebühren, da ein Test zumutbar ist. Ein Abzug von ersparten Aufwendungen, z. B. Frühstück oder Einnahmen durch anderweitige Vermietung muss in Rechnung gebracht werden. Eine Ausnahme gilt, wenn ein Test nicht möglich ist, weil dieser z. B. kurzfristig nicht verfügbar ist. Entgegenkommen, z. B. Umbuchung, sollte geprüft werden.

**5. Was passiert, wenn der Gast krank anreist oder in der Unterkunft erkrankt?**

Hier kann der Gastgeber verlangen, dass der Gast zur eigenen Sicherheit und der der anderen Gäste abreist. Im Zweifel sollte das örtliche Gesundheitsamt hinzugezogen werden.

**6. Wer trägt zusätzliche Kosten?**

Es gilt der Grundsatz „Jeder trägt seine Kosten selbst“, d. h. der Gastgeber trägt entgangene Einnahmen, Gäste tragen mögliche Zusatzkosten für eine vorzeitige Abreise.

**7. Darf 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 (z. B. negatives Testergebnis) und der Vermieter dies im Auftrag erfüllt.

**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 Schadenersatz fordern.

**9. 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 (Monokausalität – was im Nachweis nicht ganz einfach ist), 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 beachten und diese auch kontrollieren, selbst wenn sie ein externes Unternehmen beauftragt haben. Außerdem sollten Sie im eigenen Interesse Gäste und Personal auf die Hygiene- und Abstandsregeln hinweisen und zur Einhaltung auffordern.

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

Stand: 22.03.2021