

**Kanzlei am Steinmarkt**

**Rechtsanwälte**

**Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt**

## **Hotel-/Gaststättenrecht**

**- Der Beherbergungsvertrag -**

**mit Berücksichtigung der Mietrechtsreform und  
Schuldrechtsreform**

**Erläuterungen, Übersichten, Beispiele**

**Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**

## 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

Das vorliegende Skript ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, der zahlreichen Änderungen im Rahmen der Mietrechts- und Schuldrechtsreform und wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens bzw. der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen kann der Verfasser dieses Skriptes keinerlei Haftung übernehmen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsnatur des Beherbergungsvertrages</b>	<b>Seite 4</b>
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	4
1.2.4. Rechtliche Behandlung	5
1.3. Abgrenzung des Beherbergungsvertrages von anderen Verträgen	5
1.3.1. Reisevertrag	5
1.3.2. Mietvertrag	6
1.3.3. Ferienhausvermietung	6
1.3.4. Campingplatzmiete	6
1.4. Zusammenfassung	7
<b>2. Vertragsschluß</b>	<b>7</b>
2.1. Vertrag vor Ort	7
2.2. Vertrag über Distanz	7
2.2.1. Telefon	7
2.2.2. Brief, Telefax	8
2.2.3. Online-Bestellung	9
2.3. Sonderprobleme	10
2.3.1. Vertretung des Hotels	10
2.3.2. Erstreckung der Wirkung des Vertrages auf Mitreisende	11
2.3.3. Geschäftsfähigkeit des Gastes	11
2.3.4. Kontrahierungszwang	12
<b>3. Vertragsdauer/Kündigung</b>	<b>12</b>
3.1. Hotelzimmermiete auf unbestimmte Zeit	12
3.2. Hotelzimmermiete auf bestimmte Zeit	14
3.3. Sonderprobleme	14
3.3.1. Stornierung durch Gast	15
3.3.2. Stornierung durch Reisebüro	16
<b>4. Allgemeine Geschäftsbedingungen</b>	<b>16</b>
<b>5. Haftung des Hotels</b>	<b>18</b>
5.1. Mängel des Hotelzimmers	18
5.2. Verkehrssicherungspflicht	20
5.3. Gastwirthaftung	21
5.4. Sonstiges	23
<b>6. Haftung des Gastes</b>	<b>24</b>
<b>7. Die Rechnung</b>	<b>26</b>
<b>8. Prozessuales</b>	<b>28</b>
<b>9. Hausrecht des Hotels</b>	<b>29</b>
<b>10. Fundsachen und liegen gelassene Gegenstände</b>	<b>30</b>

## 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.<sup>1</sup>

#### 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.

#### 1.2.3. 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.

---

<sup>1</sup> BGH NJW 1963, Seite 1449

### 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 Kaufvertrages 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.

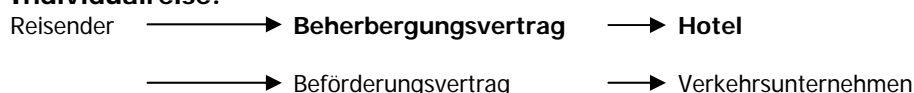
### 1.3. Abgrenzung des Beherbergungsvertrages von anderen Verträgen

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

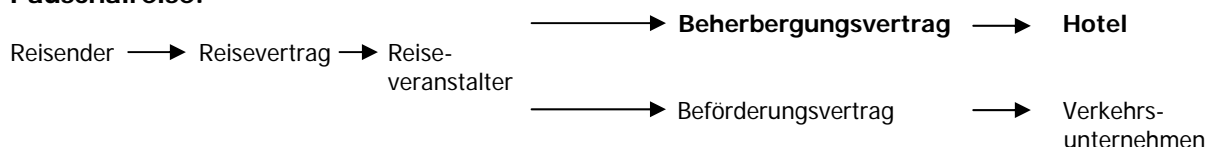
#### 1.3.1. Reisevertrag

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 Reisenden, 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 „Osse 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 Hoteliere 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 mündlicher 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 statt<sup>2</sup>. 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.

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> 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.

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.

<sup>3</sup> OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, Seite 1143

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> BGH NJW 1957, Seite 1105

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.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> 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.

Kanzlei Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt  
Steinmarkt 12 / K+B-Haus  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de

**Tipp:**

Ogbleich 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.<sup>7</sup> Das Hotel sollte daher in der Bestätigung des Zimmerwunsches des Gastes zum Ausdruck bringen, daß die Bestellung verbindlich ist.

**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 Angestellten<sup>8</sup> 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

---

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.

<sup>7</sup> BGH NJW 1977, Seite 385 ff

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

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.

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. Derartiger 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 Bewirtungsverträgen, 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 BGB<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup> 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 verlän-

<sup>9</sup> früher § 564 BGB a.F.

<sup>10</sup> früher § 564 Abs. 2 BGB a.F.

<sup>11</sup> 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.

gert 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 vorübergehenden 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 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.<sup>12</sup>

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 Einzelfalls. 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.<sup>13</sup>

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.<sup>14</sup>

**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.

<sup>12</sup> Das Hotel könnte nur noch bei einem berechtigten Interesse kündigen, der Mieter könnte den sozialen Mietschutz in Anspruch nehmen.

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup> 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.<sup>16</sup>

#### **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.<sup>17</sup> Wichtige Gründe können auch schuldhaftige Vertragsverletzungen des Hotels<sup>18</sup> oder erhebliche Gesundheitsgefährdung<sup>19</sup> 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 Gäste<sup>20</sup>

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 Ankunftstag zur Verfügung und müssen von diesem am Abreisetag spätestens um 12.00 Uhr geräumt werden.<sup>21</sup>

### 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

<sup>15</sup> früher § 564 Abs. 1 BGB a.F.

<sup>16</sup> früher § 568 BGB a.F.

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> früher § 554 a BGB a.F.. Beispiele hierfür wären Tätlichkeiten gegenüber dem Gast, grobe Beleidigungen, sexuelle Belästigung oder mangelhafte Bedienung.

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

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> 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.

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.<sup>22</sup> Vertrag ist Vertrag.

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

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

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

- 10 bis 20 % bei Übernachtung mit Frühstück<sup>25</sup>
- 30 % bei Halbpension<sup>26</sup> und
- 40 % bei Vollpension<sup>27</sup>

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.

#### **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 BGB<sup>28</sup> 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.<sup>29</sup>

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

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> früher § 552 BGB a.F.

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, Seite 1143

<sup>26</sup> AG Wuppertal ZMR 1976, Seite 146

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

<sup>28</sup> früher § 10 Nr. 7 AGBG

<sup>29</sup> 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.

diesen Fällen der Weitervermietung hat der Gast nur den Differenzbetrag dem Hotel zu zahlen.<sup>30</sup>

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.<sup>31</sup>

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.

### 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.<sup>32</sup> 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.<sup>33</sup>

#### **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.

## 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) wurde mit der Schuldrechtsreform zum 01.01.2002 in das BGB in den §§ 305 ff BGB integriert. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich hieraus weitgehend nicht. Dennoch sind einige Besonderheiten im Einzelfall zu beachten.

<sup>30</sup> BGH NJW 1993, Seite 1645

<sup>31</sup> OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, Seite 1143

<sup>32</sup> siehe 18, Seite 18, und mit zitierter Rechtsprechung.

<sup>33</sup> 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.

AGB's sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei der anderen Vertragspartei bei Abschluß eines Vertrages stellt. Die Bezeichnung der vorformulierten Erklärungen ist dabei unerheblich. Die Vertragsbedingungen müssen *gestellt* sein, d.h. einseitig dem Vertragspartner auferlegt sein.

Die AGB's werden nur dann berücksichtigt, wenn diese Bestandteil des Beherbergungsvertrages durch eine wirksame *Einbeziehung* nach § 305 BGB<sup>34</sup> werden (Hinweis, Möglichkeit der zumutbaren Kenntnisnahme, Einverständnis des Kunden).

**Tipp:**

Das Hotel sollte deutlich auf das Vorhandensein von AGB's hinweisen. Auf entsprechenden Vordrucken, Buchungsbestätigungen, Vertragsformularen muß ein ausdrücklicher Hinweis vorhanden sein und der Wortlaut der AGB's abgedruckt sein. Es wäre z.B. folgender Aufdruck auf der Vorderseite einer Buchungsvereinbarung über ein Hotelzimmer denkbar, wobei sich die AGB's auf der Rückseite des Formulars befinden:

*„Zwischen dem Hotel ..... und Herrn/Frau/Firma ....., im folgenden Gast, wird unter ausdrücklicher Einbeziehung der umseitig abgedruckten „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Hotelaufnahme“ folgende Vereinbarung über die verbindliche Buchung von Hotelzimmern getroffen: .....“.*

Bei mündlicher oder telefonischer Buchung hat das Hotel, dokumentiert durch ein Telefonskript, auf die AGB's hinzuweisen und dann der Buchungsbestätigung (in der Regel Vertragsannahme) die AGB's beizulegen. Dies darf nicht versäumt werden, da diese ansonsten nicht Vertragsbestandteil sind. Eine spätere Beilage oder Hinzufügung führt nicht zur Geltung der AGB's.

Welche inhaltlichen Regelungen in den AGB's aufgenommen werden, ist eine Frage des Einzelfalls und würde den Rahmen des Skriptes sprengen. Bereits angedeutet wurde, daß Bestimmungen zu Fragen der Stornierung, also Rücktritt des Gastes, Rücktritt des Hotels, sowie Zimmerbereitstellung - Übergabe und Rückgabe sinnvoll sind. Auch Haftungsfragen sollten geklärt werden.

Im Rahmen des Skriptes soll aber auf einige Besonderheiten, die durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz in Kraft getreten sind, hingewiesen werden, die auch für das Beherbergungsgewerbe von Bedeutung sind.

Erstmalig unterliegen z.B. auch *Arbeitsverträge* der Kontrolle, die nicht nur am Gesetz sondern u.a. auch am Tarifvertrag zu prüfen sind.<sup>35</sup> Neu ist auch, daß zukünftig auch Augenmerk auf Haftungsausschlüsse gelegt werden muß. Die bislang typischen Formulierungen, daß das Hotel die Haftung auf die Fälle von Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, ist nicht mehr haltbar. Die Haftung für *Pesonenschäden* kann künftig durch AGB's nicht mehr eingeschränkt werden! Hier hat es eine Änderung im § 309 Nr. 7 BGB gegeben, die vielfach nicht beachtet wird.

Allgemein gilt, daß die einzelnen Klauseln der AGB's nur rechtswirksam sind, wenn sie nicht gegen die speziellen Klauselverbote in den §§ 307 und 308 BGB<sup>36</sup> bzw. nicht gegen die Generalklausel des § 307 BGB<sup>37</sup> verstoßen.

<sup>34</sup> früher §§ 2, 24 Nr. 1 AGBG

<sup>35</sup> Kontrovers wird diskutiert, ob der Freiwilligkeitsvorbehalt bei Sondervergütungen, wie Weihnachtzuwendungen etc., Vertragsstrafen noch haltbar sind. Dies betrifft aber das Verhältnis Hotel zu seinen Angestellten, das nicht Gegenstand dieses Skriptes ist. Aufgrund der Praxisrelevanz soll hier aber dennoch auf die Fragestellung hingewiesen werden.

<sup>36</sup> früher §§ 10, 11 AGBG

<sup>37</sup> früher § 9 AGBG

Sind die AGB's ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im übrigen wirksam und es gelten die gesetzlichen Vorschriften; vgl. § 306 BGB<sup>38</sup>.

**Tipp:**

Es ist dringend zu empfehlen bei der Gestaltung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen fachlichen Rat einzuholen. Es ist eine der schwierigsten Aufgaben selbst für Juristen, rechtswirksame AGB's zu erstellen. Es ist nicht selten, daß diese aufgrund neuer Rechtsprechung/Gesetze angepaßt werden müssen, obwohl sie zum Zeitpunkt des Entwurfes allgemein als bedenkenfrei betrachtet wurden.

In der Praxis ist jedoch zu beobachten, daß vielfach ungeprüft AGB's übernommen werden bzw. noch schlimmer Klauseln aus verschiedenen AGB's in hauseigene AGB's zusammengestellt werden. Derartige „Kunstwerke“ können für das Hotel erhebliche Nachteile haben.

## 5. Haftung des Hotels

Die Haftung des Hotels kann sich grundsätzlich aus 3 Rechtsgrundlagen ergeben. Einmal aus dem Vertrag über die Haftung für Hotelzimmermängel. Zusätzlich sind Schadensersatzansprüche des Gastes aufgrund unerlaubter Handlung, insbesondere bei schuldhafter Verletzung von Verkehrssicherungspflichten denkbar. Außerdem ist an die Gastwirthaftung für eingebrachte Sachen bei Beherbergungswirten zu denken.

### 5.1. Mängel des Hotelzimmers

Gem. § 535 Satz 1 BGB muß das Hotel dem Gast den Gebrauch des Hotelzimmers während der Mietzeit gewähren. Dies bedeutet, daß das Hotel das bestellte Zimmer so zur Verfügung stellen muß, wie es nach Lage, Ausstattung und Preis angeboten worden ist.

Kann das Hotel z.B. wegen Überbuchung das gebuchte Hotelzimmer nicht zur Verfügung stellen, macht es sich gegenüber dem Gast schadensersatzpflichtig.

Beispiel:

Der Gast bestellt im Hotel „Bayerwaldhof“ für die Zeit vom 01.07. bis 10.07. ein Einzelzimmer mit Dusche und WC zu einem Preis von EUR 40,00 pro Tag. Das Hotel hat versehentlich das Zimmer anderweitig vergeben und ist auch so ausgebucht, daß es kein Ersatzzimmer zur Verfügung stellen kann. Der Gast muß daher in das Hotel „Böhmerwald“ ausweichen, was tägliche Mehrkosten in Höhe von EUR 25,00 verursacht. Die Mehrkosten verlangt der Gast nun vom Hotel.

Das Hotel ist in diesem Falle zum Schadensersatz verpflichtet, da es den abgeschlossenen Vertrag nicht erfüllen kann. Für den Fall, daß ein in Lage, Preis und Ausstattung vergleichbares Zimmer nicht vorhanden war, muß das Hotel die Mehrkosten in Höhe von EUR 25,00 täglich tragen. Anderes würde nur gelten, wenn der Gast ein äußerst exklusives Hotel bucht, das erheblich teurer ist. In diesen Fällen kann dem Gast eine Schadensminderungspflicht vorgeworfen werden mit der Folge, daß die überhöhten Kosten durch das Hotel nicht hingenommen werden müssen.

Neben diesen Fällen, daß das Zimmer durch den Gast erst gar nicht bezogen werden kann, sind die Fälle zu behandeln, bei denen das Hotelzimmer mangelhaft ist. Für die vertragsgemäße Überlassung eines Hotelzimmers stellt die Rechtsprechung auf das Mietrecht ab und zwar auf die §§ 536 ff. BGB.<sup>39</sup> Auch hier hat es durch das Mietrechtsreformgesetz einige Änderungen gegeben, die aber im Kern für die vorliegende Thematik gleich geblieben sind.

<sup>38</sup> früher § 6 AGBG

<sup>39</sup> früher §§ 537 ff. BGB

Dem Gast wird demzufolge das Recht eingeräumt, die Hotelzimmermiete zu mindern, wenn das vermietete Hotelzimmer im Zeitpunkt der Überlassung mit einem Mangel behaftet ist oder ein Mangel im Laufe der Mietzeit auftritt. Dabei führt nicht jeder Mangel automatisch zur Minderung, da gem. § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB eine *unerhebliche* Minderung der Tauglichkeit außer Betracht bleibt. Es ist aber eine Frage des Einzelfalls, inwieweit von einem Mangel auszugehen ist und mit welcher Quote dieser zu berücksichtigen ist. Dabei spielt insbesondere die Kategorie des Hotels eine Rolle und was vertraglich vereinbart wurde.

Beispiel:

Ein vorübergehender Stromausfall, ein kurzfristiges Nichtfunktionieren eines Wasserhahns oder ähnliche Kleinigkeiten stellen in der Regel keinen Mangel dar.

Eindeutige Fälle eines Mangels sind diejenigen, in denen der Gebrauch tatsächlich eingeschränkt wird.

Beispiel:

Das Hotelzimmer des Gastes liegt im obersten Stockwerk des Gebäudes. Aufgrund starker Regenfälle in den letzten Tagen sickerte Wasser die Dachhaut hindurch und tropfte in das gebuchte Hotelzimmer, so daß sich eine Wasserlache bildete.

In einem derartigen Fall ist eine Minderung des Hotelzimmerpreises gerechtfertigt. Werden hierbei Sachen des Gastes beschädigt, besteht daneben noch ein Schadensersatzanspruch.

Schwierig sind die Sachverhalte, bei denen es um Mängel geht, die insbesondere außerhalb des Hotels selbst liegen. Es ist wichtig zu wissen, daß es für das *Vorliegen eines Mangels nicht darauf ankommt, ob ein Verschulden des Hotels vorliegt*. Auch so genannte „Umweltmängel“, wie z.B. Baustellenlärm etc., können zu einer Haftung des Hotels führen.

Beispiel 1:

Dem Gast wurde durch das Hotel in der Werbung ein ruhiges Hotelzimmer versprochen. Ruhig war das Zimmer jedoch nur, wenn die Fenster und Türen geschlossen waren. Das AG Mühlheim, Urteil vom 20.11.1984, Az.: 1 C 381/83, hielt einen Mangel für begründet. Von einer „ruhigen Unterkunft“ erwartet auch die Verkehrsauffassung, das sie auch bei geöffneten Fenster als eine solche bezeichnet werden kann. Dies gilt um so mehr, wenn die Unterkunft in einem Kurort gewählt wird, bei dem Lage und Luft die Wahl mitbestimmen. In diesem Fall konnte der Gast den Preis um 25 % mindern.

Beispiel 2:

Der Gast bucht ein Hotelzimmer, auf dem Dach des Nachbargebäudes befindet sich eine Mobilfunkstation. Der Gast verlangt eine Minderung des Hotelzimmerpreises.

Hier dürfte kein Mangel vorliegen, da es keinerlei gesicherte technische Erkenntnisse darüber gibt, daß von Mobilfunkstationen (bei Einhaltung der maßgeblichen Meßwerte) ein Nachteil ausgeht. Zudem wäre zu berücksichtigen, daß die Zeitspanne des Aufenthalts äußerst kurz ist, so daß hierdurch keine gesundheitliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Beispiel 3:

Der Gast bucht im Hotel, das ihm aufgrund der ländlichen idyllischen Lage gefällt. Bei geöffneten Fenstern fühlt er sich jedoch gestört durch das Leuten der Kuhglocken.

Meiner Auffassung nach liegt hier kein Mangel vor, da es zur ländlichen Idylle gehört, daß Kühe mit Glockengeläut möglich sind. Es ist aber eine Frage des Einzelfalls, ob hier ein Mangel anzunehmen ist.

Hat der Gast vom Mangel bei Vertragsschluß oder bei Bezug des Hotelzimmers Kenntnis und akzeptiert der Gast das Zimmer, obwohl er diesen Mangel kennt, so kann er die Rechte auf Mietminderung und Schadensersatz bzw. Aufwendungsersatz nach den §§ 536, 536 a BGB nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

Des weiteren ist der Gast verpflichtet, auftretende Mängel anzuzeigen. Unterläßt der Gast die Anzeige, so kann er dem Hotel sogar zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet sein. Soweit das Hotel infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Gast nicht berechtigt, Minderungs- oder Schadensersatzansprüche geltend zu machen; vgl. § 536 c BGB.<sup>40</sup>

<sup>40</sup> früher § 545 BGB a.F.

## 5.2. Verkehrssicherungspflicht

Unter dem Begriff der Verkehrssicherungspflicht versteht man die allgemeine Rechtspflicht, daß jeder, der Gefahrenquellen schafft, die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz Dritter zu treffen hat. Das Hotel hat demzufolge dafür Sorge zu tragen, daß sich seine Gäste gefahrlos im Hotel aufhalten können. Die Verkehrssicherungspflicht des Hotels gegenüber dem Gast ist eine vertragliche Nebenpflicht zum Beherbergungsvertrag. Anspruchsgrundlage für derartige Schadensersatzansprüche sind nach der seit dem 01.01.2002 in Kraft getretenen Schuldrechtsreform die §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB<sup>41</sup> bzw. die §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 und 3, 281 Abs. 2 BGB<sup>42</sup>. Es handelt sich hierbei aber lediglich um Kodifizierungen ungeschriebener Rechtsinstitute, die nun im BGB näher geregelt wurden, ohne daß die Rechtslage dadurch verändert werden soll. Neben dieser vertraglichen Haftung aus dem Beherbergungsvertrag mit den Gästen, aber auch gegenüber Dritten wie Besuchern, besteht noch eine deliktische Verkehrssicherungspflicht aus dem Recht der unerlaubten Handlung, § 823 Abs. 1 BGB. Sicherungspflichtig ist dabei jeder, der über das Hotel verfügen kann, also sowohl der Eigentümer wie auch der Pächter des Hotels. Alle diese Ansprüche sind *verschuldensunabhängig*.

Die zu fordernde Sorgfalt bestimmt sich nach den typischen in einem Hotel vorkommenden Situationen. Daher ist auch mit unaufmerksamen, auch alkoholisierten Gästen und deren Neugier zu rechnen. Auch der Gästestamm spielt eine Rolle. Ist das Hotel insbesondere auf Familienurlaub ausgerichtet, sind besondere Vorkehrungen für Kinder zu treffen. Die Beispiele der Rechtsprechung sind zahlreich. Ein Anhaltspunkt mag folgende Aufzählung geben:

- Stolperstellen sind zu kennzeichnen<sup>43</sup>
- Kellertüren sind zu sichern<sup>44</sup>
- Parkett ist mit Gleitschutz zu versehen<sup>45</sup>
- der Lokalzugang ist durch Streuen auch über das Ende der in der Ortssatzung festgelegten Zeit zu sichern<sup>46</sup>
- besondere Sorgfaltspflichten hat das Hotel im Bereich der Bäder und Toiletten<sup>47</sup>
- auch Hotelparkplätze unterliegen der Verkehrssicherungspflicht<sup>48</sup>

Die vorstehende Aufzählung, die keineswegs abschließend ist, zeigt, daß die Verkehrssicherung im Hotel eine der wichtigsten Pflichten des Hoteliers ist und keinesfalls unterschätzt werden darf.

Beispiel 1:

Eine Angestellte hat das Bad im Hotel naß gewischt. Als der Gast kurz darauf in das Zimmer zurückkommt und als erstes das Bad betritt, waren die Bodenfliesen noch immer rutschig und übermäßig glatt. Dem Gast zog es die Füße weg, da der Boden noch von einem Wasserfilm überzogen war, so daß die Hose des Gastes durchfeuchtet wurde. Der Gast fordert Schadensersatz.

Hier wurde die Haftung des Hoteliers in einem ähnlichen Fall bejaht.<sup>49</sup> Das Hotel hat bei der Reinigung der Bäder die Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und zumutbar sind, um Gefahren von den Hotelgästen abzuwenden. Die Glätte des Fußbodens ist zu verhindern oder zu beseitigen. Die Verkehrssicherungspflicht ist verletzt, wenn ein Fliesenboden nach

<sup>41</sup> früher die nicht geregelten Fälle der positiven Vertragsverletzung (pVV)

<sup>42</sup> früher das Verschulden bei Vertragsverhandlungen (culpa in contrahendo = cic)

<sup>43</sup> OLG Hamm VersR 1991, Seite 1154

<sup>44</sup> BGH NJW 1988, Seite 1588

<sup>45</sup> BGH NJW 1991, Seite 921

<sup>46</sup> BGH NJW 1987, Seite 2671

<sup>47</sup> z.B. Verätzung durch Desinfektionsmittel; OLG Köln NJW-RR 1987, Seite 1111 und nasse Fliesen mit Rutschgefahr; OLG Karlsruhe VersR 1992, Seite 1018. Hier ist besonders auf Mitwirken des Verschuldens wegen Unachtsamkeit des Gastes zu achten; vgl. § 254 BGB.

<sup>48</sup> Beispiel: Verletzung der Streupflicht, OLG Köln NJW-RR 1986, Seite 772; Herabstürzende Äste; BGH NJW 1975, Seite 645; AG Neuwied NJW-RR 1992, Seite 204; kein Hinweis auf Dachlawinen, OLG Hamm NJW-RR 1987, Seite 412; OLG Oldenburg 1989, Seite 599; keine Entlastung bringt ein Schild, wie etwa „Parken auf eigene Gefahr“. Hierdurch werden nur die typischen Abstellrisiken wie Diebstahl, Einbruch oder mutwillige Sachbeschädigung ausgeschlossen.

<sup>49</sup> OLG Koblenz vom 02.03.1989, Az.: 5 U 1119/88

Beendigung der Reinigungsarbeiten noch so naß ist, daß ein Wasserfilm vorhanden ist, auf dem ein Gast ausrutschen kann.

Beispiel 2:

Ein Gast macht gegenüber dem Hotel Schadensersatzansprüche geltend, nachdem er auf einem eisglatten Zufahrtsweg zum Hotel zu Sturz gekommen war und sich verletzt hatte. Dies geschah am 5. des Tag des Aufenthalts, nachdem bereits zuvor einige Urlauber gefallen waren, was dem verletzten Gast bekannt war.

In diesem Fall wurden Schadensersatzansprüche abgelehnt.<sup>50</sup> Der Gast könne nicht so tun, als sei ihm der glatte Weg nicht bekannt gewesen. Er hat das Risiko der Gefahr daher bewußt in Kauf genommen und es unterlassen, durch Tragen eines geeigneten Schuhwerkes oder Benutzung sonstiger Hilfen (Stock) Vorsorge zu treffen.

Die vorstehenden Aufzählungen und Beispiele zeigen, daß die Verkehssicherungspflicht eine Frage des Einzelfalls ist. Insbesondere Fragen des *Mitverschuldens* des Gastes spielen bei der Haftungshöhe eine wichtige Rolle.

#### **Tipp:**

Es kann im Hotel, insbesondere dem bloßen Zimmervermieter, nur empfohlen werden, sich gegen derartigen Risiken, die nie ganz auszuschließen sind, durch Versicherungen abzudecken.

### **5.3. Gastwirthaftung**

Die Haftung des Hotels für eingebrachte Sachen ist im BGB in den §§ 701 ff. BGB geregelt. Es handelt sich um eine *verschuldensunabhängige* Haftung des Hotels. Für diese Haftung gelten folgende *Voraussetzungen*; vgl. § 701 Abs. 1 BGB:

- Der Gastwirt<sup>51</sup> muß gewerbsmäßig Fremde zur Beherbergung aufnehmen.
- Es muß durch den Verlust, die Zerstörung oder die Beschädigung von Sachen dem Gast ein Schaden entstanden sein.
- Es muß sich um eine solche Sache handeln, die ein im Betrieb dieses Gewerbes aufgenommener Gast eingebracht hat.<sup>52</sup>

Ausnahmsweise ist die *strenge Gastwirthaftung in folgenden Fällen nicht gegeben*:

- Eine Ersatzpflicht scheidet aus bei Fahrzeugen und bei Sachen, die in einem Fahrzeug belassen worden sind, sowie bei lebenden Tieren; vgl. § 701 Abs. 4 BGB.<sup>53</sup>
- Die Ersatzpflicht des Hotels tritt auch dann nicht ein, wenn der Verlust, die Zerstörung oder die Beschädigung von dem Gast oder einer Begleitperson oder durch die Beschaffenheit der Sache oder durch höhere Gewalt eingetreten ist; vgl. § 701 Abs. 3 BGB.<sup>54</sup>

<sup>50</sup> vgl. ähnliche Entscheidung des OLG Düsseldorf, Az.: 18 U 271/88

<sup>51</sup> Gastwirt im Sinne von den §§ 701 ff. BGB ist nur der Inhaber eines Beherbergungsbetriebs, also der Hotelier, der Inhaber oder Pächter einer Pension. Nicht darunter fallen der Schank- oder Speisewirt, ein Campingsplatz, der reine Zimmervermieter und der Reiseveranstalter. Beim Reisevertrag stellen die §§ 651 a ff BGB eine abschließende Sonderregelung dar.

<sup>52</sup> Als eingebracht gelten solche Sachen, welche in der Zeit, in der der Gast zur Beherbergung aufgenommen ist, in die Gastwirtschaft oder in einem von dem Gastwirt oder dessen Mitarbeiter angewiesen oder von dem Gastwirt allgemein bestimmten Ort außerhalb der Gastwirtschaft gebracht oder sonst außerhalb der Gastwirtschaft von dem Gastwirt oder dessen Mitarbeiter in Obhut genommen sind. Hierzu zählt also alles, was der Gast bei sich mitführt, etwa in Koffern, Reisetaschen, Handtaschen etc. und in den Hotelbereich verbracht hat.

Beispiel 1: Der Gast checkt zunächst ein und geht ins Restaurant. Als er nach dem Mahl sein Hotelzimmer aufsucht, stellt er fest, daß seine Kamera auf ungeklärte Weise verschwunden ist. Der Gast erhält Schadensersatz für den abhanden gekommenen Koffer, da er als Beherbergungsgast den Koffer bereits in den Herrschaftsbereich des Hotels gebracht hatte.

Beispiel 2:

Beläßt der Gast zunächst die Kamera im Auto und begibt sich ins Restaurant vor dem Einchecken und kommt dann die Kamera aus dem Auto abhanden, so ist ein Schadensersatzanspruch ausgeschlossen, weil der Koffer noch nicht in das Hotel eingebracht war. Außerdem greift ohnehin § 701 Abs. 4 BGB (Sachen im Auto).

<sup>53</sup> zu den Fahrzeugen, für deren Entwendung ein Hotel nicht einzustehen hat, gehören Motorräder, Fahrräder, Boote.

<sup>54</sup> In vielen Fällen ist ein Mitverschulden des Gastes gegeben. Dieses Mitverschulden kann bis zur Vollständigen Haftungsfreistellung des Hotels führen.

Beispiel 1:

Kanzlei Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt  
Steinmarkt 12 / K+B-Haus  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de

- Eine Haftung scheidet ferner aus bei einem wirksamen Haftungserlass. Ein derartiger Erlaß ist gem. § 702 a BGB nur wirksam, wenn
  - a) der Schaden vom Gastwirt oder seinen Mitarbeitern nicht grob vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde,
  - b) die Aufbewahrung vom Gastwirt nicht unzulässiger Weise abgelehnt worden ist,
  - c) gewisse Beträge überstiegen sind<sup>55</sup>,
  - d) der Erlaß vom Gast schriftlich erteilt worden ist und andere Bestimmungen außer dem Verzicht nicht enthält.

Für das Hotel ist es wichtig, daß der Anspruch des Gastes regelmäßig erlischt, wenn er *nicht unverzüglich geltend gemacht wird*; § 703 BGB. Erstattet der Gast also nicht unverzüglich (ohne schuldhaftes Verzögerung) Anzeige, so verwirkt er, von gewissen Ausnahmen abgesehen, seine Rechte. Das Hotel haftet grundsätzlich für die eingebrachten Sachen nur mit gewissen Höchstbeträgen, die sich aus dem Gesetz in § 702 Abs. 1 BGB ergeben.<sup>56</sup>

Danach haftet der Hotelier für eingebrachte Sachen seiner Gäste bis zum Hundertfachen des Beherbergungspreises für 1 Tag, mindestens jedoch bis zu einem Betrag von EUR 600,00 und höchstens bis zu einem Betrag von EUR 3.500,00; für Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten tritt an die Stelle von EUR 3.500,00 der Betrag von EUR 800,00.<sup>57</sup>

#### **Tipp:**

Dem Hotel kann empfohlen werden, durch einen Aushang an der Rezeption bekannt zu machen, bis zu welcher Höhe Gegenstände aufbewahrt werden. Grundsätzlich ist der Gastwirt verpflichtet, Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten und andere Wertsachen zu übernehmen, was aber nicht gilt, wenn diese im Hinblick auf die Größe oder den Rang des Beherbergungsbetriebes von übermäßigen Wert oder Umfang sind oder wenn sie gefährlich sind. Die Abgrenzung ist im Einzelfall schwierig, weshalb sich eine Abmilderung empfiehlt. Ein Aushang könnte etwa wie folgt lauten:

*„Das Hotel übernimmt Geld, Wertpapiere, Kostbarkeiten und andere Wertsachen zur Aufbewahrung, sofern sie den Betrag von ..... EUR nicht übersteigen. Gegenstände mit höherem Wert werden nur aufbewahrt, wenn dies vorher mit dem Betriebsinhaber oder dessen Beauftragten ausdrücklich vereinbart worden ist.“*

Empfehlenswert ist es auch, den Gast bei der Übernahme zur Aufbewahrung ein Schriftstück unterzeichnen lassen, in dem er bestätigt, daß der übergebene Gegenstand einen Wert von

---

Der Gast läßt eine Armbanduhr auf dem Nachttisch liegen, ohne das Fenster zu schließen, obwohl sich das Hotelzimmer im Erdgeschoß befindet. Ein Dieb entwendet das Schmuckstück. Es liegt kein Fall höherer Gewalt vor. Diebstahl ist keine höhere Gewalt. Allerdings wird sich der Gast einen erheblichen Mitverschuldensanteil anrechnen lassen müssen.

Beispiel 2:

Der Pelzmantel eines Gastes wird durch einen von einem Blitzschlag ausgelösten Brand versenkt. Der auf den Blitzschlag zurückzuführende Brand stellt höhere Gewalt dar. Das Hotel haftet nicht.

<sup>55</sup> vgl. § 702 Abs. 1 BGB. Der Gastwirt haftet aufgrund des § 701 BGB nur bis zu einem Betrag, der dem Hundertfachen des Beherbergungspreises für 1 Tag entspricht, jedoch mindestens bis zu dem Betrag von EUR 600,00 und höchstens bis zu dem Betrag von EUR 3.500,00; für Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten tritt an die Stelle von EUR 3.500,00 der Betrag von EUR 800,00.

<sup>56</sup> Die Gastwirtschaftung kann somit nicht einseitig ausgeschlossen werden. Sie kann nur vertraglich durch ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ohne Zusatz und nur soweit sie die Höchstbeträge überschreitet, erlassen werden.

<sup>57</sup> Beispiel: Aus einem verschlossenen Hotelzimmer werden dem Gast Gegenstände gestohlen, die weder Geld, noch Wertpapiere noch Kostbarkeiten darstellen und einen Wert von EUR 5.000,00 haben. Der Beherbergungspreis beträgt a) EUR 25,00 / b) EUR 100,00. Haftet das Hotel und wenn ja, bis zu welcher Höhe?

Das Hotel haftet, auch wenn kein Verschulden vorliegt. Es sind allerdings die Haftungsgrenzen zu beachten. Im Fall a) beträgt der Beherbergungspreis EUR 25,00, somit liegt der Haftungshöchstbetrag bei EUR 2.500,00, dem Hundertfachen des Beherbergungspreises. Der Gast hat EUR 2.500,00 des Schadens selbst zu tragen. Im Fall b) beträgt das Hundertfache des Beherbergungspreises EUR 10.000,00, so daß sich hier die Haftung auf EUR 3.500,00 beschränkt. Die übersteigende Differenz muß der Gast selbst tragen. Im Gegensatz zu Fall a) greift bei Fall b) unabhängig vom Beherbergungspreis die Haftungshöchstgrenze der EUR 3.500,00.

---

Kanzlei Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt  
Steinmarkt 12 / K+B-Haus  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de

..... EUR nicht übersteigt und ihm bekannt ist, daß eine Haftung über dem angegebenen Wert abgelehnt wird.

Außerdem kann verlangt werden, daß der Wertgegenstand in einem verschlossenen oder versiegelten Behältnis übergeben wird; vgl. § 702 Abs. 3 BGB.

Aufgrund der vielgestaltigen Haftungsrisiken ist auch hier dem Hotel zu empfehlen, entsprechend für Versicherungsschutz zu sorgen.

#### 5.4. Sonstiges

Liegt kein Beherbergungsvertrag vor, sondern lediglich ein ein Bewirtungsvertrag, so ist auf einige Besonderheiten hinzuweisen. Bei der Herstellung beweglicher Sachen wird seit der Schuldrechtsreform nun in § 651 BGB nicht mehr auf die Vorschriften des Werkvertragsrechts nach § 631 ff. BGB verwiesen, sondern auf das Kaufrecht nach dem § 433 ff. BGB. In Kürze einiges zu der Haftung des Hotels *unter dem Gesichtspunkt des Bewirtungsvertrages*.

Im Gegensatz zum Beherbergungsvertrag, dessen Mängelhaftungsrecht sich nach mietvertragrechtlichen Vorschriften bestimmt sind beim Bewirtungsvertrag kaufrechtliche Vorschriften einschlägig. Das Hotel ist verpflichtet, Speisen und Getränke gem. der Bestellung zu liefern. Die Lieferung hat mangelfrei zu erfolgen. Besitzt die servierte Speise nicht die entsprechenden Eigenschaften, kann der Gast nach der Schuldrechtsreform auf der *ersten Stufe* zunächst lediglich *Nacherfüllung* verlangen. Der Gast hat hierbei die Wahl, ob er eine Ersatzlieferung oder eine Nachbesserung haben möchte. Grundsätzlich ist erst nach erfolglosem Verstreichen einer Frist zur Nacherfüllung auf *zweiter Stufe* ein Recht auf Rücktritt oder Minderung bzw. Schadensersatz oder Aufwendungsersatz möglich; vgl. § 437 BGB.

Die dem Gast gelieferten Speisen und Getränke sind sach- und mangelfrei, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit haben.<sup>5859</sup>

Besondere Bedeutung beim Bewirtungsvertrag aber auch beim Beherbergungsvertrag hat bei der Servierung verdorbener Speisen das *Produkthaftungsgesetz*. Die Produkthaftung ist ein Fall der so genannten Gefährdungshaftung oder Erfolgshaftung. Dies bedeutet, das Hotel haftet, selbst wenn kein Verschulden vorliegt. Dies unterscheidet die Produkthaftung vom Recht der unerlaubten Handlung nach den §§ 823 ff. BGB.

Voraussetzung für die strenge Herstellerhaftung ist die Fehlerhaftigkeit des Produkts. Die Fehlerhaftigkeit des Produkts ist Anspruchsvoraussetzung und muß vom Geschädigten, also vom Gast, bewiesen werden, ebenso wie der eingetretene Schaden und der kausale Zusammenhang zwischen Fehler und Schaden. Wenn ein Hotel Speisen und Getränke verabreicht,

<sup>58</sup> Die Speise ist z.B. mit den in der Speisekarte genannten Beilagen zu liefern bzw. bestellt der Gast ein Steak „durch“, dann darf dies nicht „medium“ sein. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Sache frei von Sachmängeln, wenn sie sich für die nach den Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, sonst wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann; § 434 Abs. 1 BGB.

<sup>59</sup> Beispiel: Das Hotel bietet auf der Speisekarte ein „Wiener Schnitzel mit Pommes Frites und Salat“ an. Der Gast bestellt dieses Gericht und erhält ein paniertes Schnitzel vom Schwein mit Beilagen. Liegt ein Mangel vor? Es liegt ein Sachmangel vor, da bei dem Angebot „Wiener Schnitzel“ der Gast erwarten kann, daß er an paniertes Schnitzel vom Kalb serviert erhält. Wenn ein Schweineschnitzel angeboten wird, muß auf der Speisekarte ein Schweineschnitzel „Wiener Art“ ausgewiesen sein. Der Gast hätte in diesem Fall die Wahl, die Neulieferung oder Nachbesserung zu verlangen. Da sich aus Schweinefleisch auch durch Nachbesserung kein Kalbfleisch machen läßt, beschränkt sich das Nacherfüllungsrecht des Gastes von vorne herein auf eine Ersatzlieferung. Ein Nacherfüllungsanspruch in Form der Nachbesserung wäre z.B. denkbar bei einem blutigen Steak, das der Gast durchgebraten haben möchte. Ebenso bei der Falschlieferung der Beilagen könnten diese nachgereicht werden.

ist es als Hersteller eines Produkts im Sinne des § 4 ProdHaftG anzusehen und läuft Gefahr für Schäden eintreten zu müssen.<sup>60</sup>

Auch beim Bewirtungsvertrag haftet das Hotel unter dem Gesichtspunkt der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten. Insoweit ist, da keine Unterschiede zum Beherbergungsvertrag bestehen, auf das vorherige Kapitel zu verweisen.

Im Gegensatz zum Beherbergungsvertrag haftet das Hotel beim Bewirtungsvertrag nicht aufgrund der Gefährdungshaftung gem. der §§ 701 ff. BGB.

Aber auch hier können dem Hotel Schadensersatzansprüche drohen. Das Hotel treffen Verwahrungspflichten an dem von seinem Gästen eingebrachten Gut, insbesondere an der Garderobe. Ein Schadensersatzanspruch besteht aber nur dann, wenn dem Hotel ein Verschulden nachgewiesen werden kann. Dieses Verschulden liegt aber bereits dann vor, wenn der Gastraum selbst keine Ablagemöglichkeiten für die Garderobe bietet und dem Gast damit die Möglichkeit genommen wird, seine Garderobe zu beobachten. Kann die Garderobe nur in einem, vom Gastraum nicht einsehbaren unbewachten Nebenraum abgelegt werden und kommt sie von dort abhanden, ist ein Verschulden und damit eine Haftung des Hotels zu bejahen. Auf das Schild „Für Garderobe wird nicht gehaftet“ kommt es in diesem Fall nicht an.

**Tipp:**

Aufgrund dieser Rechtslage kann dem Hotel nur geraten werden, gut einsehbare Garderobehaken im Gastraum anzubringen und auf eine Ablage in Nebenräumen zu verzichten. Das Schild „Für Garderobe wird nicht gehaftet“ sollte in jedem Fall angebracht werden, auch wenn, wie häufig, es Fälle gibt, in denen das Anbringen des Schilders die Haftungsfrage unberührt läßt.

## 6. Haftung des Gastes

Der Gast ist verpflichtet, die Zimmer pfleglich zu behandeln und alles zu vermeiden, was einen Schaden am Eigentum des Hotels verursachen kann. Dies ist eine Nebenpflicht aus dem Beherbergungsvertrag.

Dem Hotel stehen unter zweierlei Gesichtspunkten Schadensersatzansprüche gegen den Gast zu:

- wegen Vertragsverletzung, weil der Gast sich vertragswidrig verhält, §§ 285 Abs. 1, 281, 282 BGB.<sup>61</sup>
- aus unerlaubter Handlung, weil der Gast die Einrichtung des Wirtes beschädigt; § 823 BGB.

Voraussetzung einer Haftung des Gastes ist in beiden Fällen, daß der Gast *schuldhaft* (vorsätzlich oder fahrlässig) gehandelt hat.

Hierbei ist aber die Wertung des § 538 BGB<sup>62</sup> zu beachten. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten. Diese Vorschrift des Mietrechts gilt auch für den Beherbergungsvertrag.

<sup>60</sup> Beispiel: Verliert der Gast aufgrund eines Steins im Salat einen Zahn, so muß das Hotel für die Zahnartzkosten und evtl. anfallende Kosten einer Überkronung bezahlen. Schmerzensgeld gibt es aber nur, wenn ein Verschulden vorliegt. Das Produkthaftungsgesetz als Gefährdungshaftung sieht keinen Schmerzensgeldanspruch vor.

<sup>61</sup> früher gesetzlich nicht geregelte positive Vertragsverletzung (pVV)

<sup>62</sup> früher § 548 BGB a.F.

Durch diese Bestimmung wird der Gast vor Schadensersatzansprüchen des Hotels geschützt, die sachlich nicht begründet sind, weil sich eine gewisse Abnutzung des Zimmers durch den Gebrauch nicht vermeiden läßt. Jedes Zimmer und jedes Einrichtungsstück wird durch die Benutzung verschleißt. Bei der kurzen Dauer der Zimmerbenutzung durch den Gast wird der Verschleiß, der durch den Aufenthalt des einzelnen Gastes verursacht wird, allerdings immer nur ganz geringfügig sein. Aus § 538 BGB ergibt sich durch Umkehrschluß, daß der Gast Veränderungen oder Verschlechterungen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus gehen, zu vertreten, d.h. dem Hotel zu ersetzen hat.

Dies ist weitgehend eine Frage des Einzelfalls. Im Hotelbereich geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus z.B. das Hineinbrennen von Löchern in Decken und Teppiche durch brennende Zigarette, Beschädigung von Glas und Porzellan etc..

Schwierig ist im Einzelfall besonders die Beweisführung. Im Gegensatz zum Mietrecht gibt es beim Beherbergungsvertrag kein Übergabe- und Abnahmeprotokoll. Es ist deshalb häufig unmöglich zu bestimmen, wer den Schaden hinterlassen hat, der Gast A von vorgestern oder der Gast B von gestern.

**Tipp:**

Es ist zu empfehlen, das Personal entsprechend einzuweisen, daß betrifft besonders die Reinigungskräfte. Diese sollten darauf achten, inwieweit Veränderungen vorliegen. Die Veränderungen sollten umgehend dokumentiert werden, zumindest fotografisch. Wenn möglich sollte der beschädigte Gegenstand aufgehoben werden, um später gerichtlich den Nachweis führen zu können.

Hinsichtlich der Verschuldensfrage ist darauf hinzuweisen, daß der Gast nicht nur für sein eigenes Verhalten verantwortlich ist, sondern auch für das seiner Begleiter (Ehefrau, Kinder, Freunde etc.). Die Begleiter, zu deren Mitbenutzung der Gast das Hotelzimmer gemietet hat, sind im Vertragsverhältnis zwischen Gast und Hotel die Erfüllungsgehilfen des Gastes; vgl. § 278 BGB. Der Gast hat für das Verschulden der Begleiter ebenso einzustehen wie für eigenes Verschulden.

Bei minderjährigen Begleitern hat der Gast zu beachten, daß ihm eine Aufsichtspflicht obliegt; § 832 BGB. Für Schäden, die die Minderjährigen verursachen, haftet er auch dann, wenn die Schädiger kein eigenes Verschulden trifft. Dies ist wichtig vor allem bei Kleinkindern, die bis zum 7. Lebensjahr noch nicht schulfähig sind; § 828 Abs. 1 BGB. Bei Minderjährigen im Alter von mehr als 7 Jahren wird das Verschulden im Einzelfall danach beurteilt, ob der Minderjährige die nötige Einsicht zur Erkenntnis seiner Verantwortlichkeit hatte. Das Verschulden des minderjährigen Begleiters spielt aber für die Haftung des Gastes keine Rolle, der Gast kann sich von seiner persönlichen Haftung nur durch den schwer zu erbringenden Nachweis befreien, daß er den Minderjährigen mit der nötigen Sorgfalt beaufsichtigt habe.

Neben dieser Verschuldenshaftung aus Vertrag bzw. aus unerlaubter Handlung kann im Hotel auch die Haftung des Tierhalters eine Rolle spielen; vgl. § 833 BGB. Bringt der Gast Tiere mit in das Hotel, so haftet er *verschuldensunabhängig* für die eingetretenen Schäden. Man bezeichnet dies als Gefährdungshaftung. Diese Gefährdungshaftung greift regelmäßig, da es sich hier um Tiere handelt, die der Gast meist zum Vergnügen hält (z.B. Hunde).

Ist der Gast ausnahmsweise auf das Tier angewiesen (z.B. Blindenhund), so kann er sich von der Haftung befreien durch den Nachweis, daß er das Tier mit der nötigen Sorgfalt beaufsichtigt hat.

## 7. Die Rechnung

Im Zusammenhang mit der Hotelzimmerrechnung gibt es eine Reihe von Fragen, die für das Hotel wichtig sind. Dies betrifft die Fälligkeit der Hotelrechnung, den Eintritt des Verzuges sowie die Frage der Verjährung.

Der Beherbergungsvertrag richtet sich weitgehend nach mietrechtlichen Vorschriften, insofern richtet sich auch die Bezahlung der Hotelrechnung nach § 556 b BGB.<sup>63</sup> Dabei hat es gegenüber dem früheren Recht eine wesentliche Veränderung gegeben. Mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetz zum 01.09.2001 ist die Miete für Wohnräume *zu Beginn, spätestens jedoch zum 3. Werktag des Zeitabschnittes* zu entrichten, für den sie bemessen wird.

Damit wollte der Gesetzgeber der mietrechtlichen Praxis Rechnung tragen und den zwischenzeitlich schon zum Standard gewordenen abweichenden üblichen Vereinbarungen entsprechen. Allerdings findet diese Vorschrift auch auf Hotelzimmer Anwendung. Sondervorschriften für diese Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 BGB sind nicht vorgesehen.

Früher war es so, daß die Bezahlung der Hotelrechnung am Ende der Mietzeit erfolgt ist, so wie es § 551 BGB a.F. vorschrieb.

Die Neuerung führt nun nach dem Wortlaut des Gesetzes zu folgenden Problemen:

Hotelzimmer werden in der Regel tageweise vermietet. Künftig also wäre der Hotelgast jedenfalls nach den Buchstaben des Gesetzes verpflichtet, täglich die Rechnung im voraus zu begleichen.<sup>64</sup> Diese für ein Hotel vorteilhafte Regelung erscheint praxisfremd und würde beim Gast wohl auf Ablehnung stoßen.

Allerdings ist diese neue Vorschrift nicht unabdingbar. Somit können sowohl Hotel als auch Gast eine abweichende Fälligkeit ebenso wie eine Abweichung von der Vorleistungspflicht vereinbaren. Teilweise wird, um der Praxis gerecht zu werden, nun von einer Verkehrssitte ausgegangen, die als stillschweigend vereinbart gilt.<sup>65</sup> Diese soll auch für die Zahlung der Hotelrechnung am Schluß der Wohnzeit gelten, sofern zwischen Hotel und Gast nichts anderes vereinbart wurde.

Trotz der Abänderung der mietrechtlichen Vorschrift wird es daher in der Praxis wohl kaum zu einer Änderung kommen. Allerdings kann das Hotel zukünftig mit dem Gesetzeswortlaut argumentieren, wenn es anderweitige Vereinbarungen treffen möchte.

Der Gast kann mit Gegenforderungen gegenüber dem Hotel aufrechnen. Mit der Aufrechnung erlöschen die beiderseitigen Forderung, soweit sie sich decken. Die Wirkung der Aufrechnung wird nicht dadurch beeinträchtigt, daß das Hotel etwa die Gegenforderung bestreitet oder den Gast wegen dieser Forderung an seine Haftpflichtversicherung verweist.

Auf das Pfandrecht des Hotels und das Zurückbehaltungsrecht wird im Rahmen des Skriptes nicht näher eingegangen, da selten praxisrelevant.<sup>66</sup>

<sup>63</sup> früher § 551 BGB a.F.

<sup>64</sup> Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, § 556 b, Rn. 6

<sup>65</sup> Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, § 556 b, Rn. 6

<sup>66</sup> Soweit die §§ 701 ff. Anwendungen finden, steht dem Gastwirt gem. § 704 BGB ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Gastes zu. Für dieses Pfandrecht des Hotels gelten die Vorschriften des § 542 Abs. 1 Satz 2 und der § 562 a bis d BGB entsprechend. Allerdings ist dieses Pfandrecht wenig praxistauglich, da das Pfandrecht nur an den Sachen des Gastes, nicht an denen der Begleiter besteht. Letztere sind in der Regel nicht Vertragspartner des Hotels. Außerdem erstreckt sich das Pfandrecht nicht auf Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen. Welche Sachen unpfändbar sind, ist im § 811 ZPO nachlesbar. Zu den Sachen, die ein Gast im Hotel mit sich zu führen pflegt, gehören hier insbesondere Kleidungsstücke ohne Rücksicht auf deren Wert, also auch wertvollste Pelzmäntel, § 811 Ziff. 1 ZPO, Trauringe, Orden/Ehrenzeichen, § 811 Ziff. 11 ZPO usw.. Soweit das Pfandrecht besteht, kann der Wirt die Entfernung der Sachen aus seinem Haus verbieten, notfalls mit Gewalt verhindern und die Sachen an sich nehmen, § 562 b BGB. Das Hotel darf auch nicht mehr Sachen zurückhalten, als zur Deckung der Forderung erforderlich sind. Sofern das Pfandrecht geltend gemacht wird, sind diese nach den Vorschriften für den Pfandverkauf zu verwerten, §§ 1233 ff. BGB. Diese kurzen Ausführungen zeigen bereits, daß dieses Pfandrecht wenig praxistauglich ist. Neben dem Pfandrecht kann das Zurückbehaltungsrecht eine gewisse Rolle spielen. Das Hotel kann

Verzug<sup>67</sup> mit einer Hotelrechnung liegt vor, wenn der Gast trotz Fälligkeit schuldhaft den Betrag nicht leistet. Die Voraussetzungen des Verzuges sind ein wirksamer Anspruch, Nichtleistung des Betrages trotz Fälligkeit, Einredefreiheit und Mahnung oder Entbehrlichkeit<sup>68</sup> der Mahnung nach den § 286 Abs. 2, Abs. 3 BGB.

Die entscheidende Änderung durch das Schuldrechtsreformgesetz ergibt sich bei dem Punkt Mahnung. Seit 01.01.2002 gilt wieder das alte Mahnsystem. Damit unterscheidet sich die Neufassung des BGB in einem wesentlichen Punkt von der alten Rechtslage. Während das alte Recht die 30-Tages-Regelung als eine Sonderregelung ausgestaltet hat, gilt nach der Neufassung auch für Geldforderungen wieder das Mahnungssystem, das durch die 30-Tages-Regelung lediglich ergänzt wird. Verzug kann also bei Geldforderungen auch vor Ablauf der 30 Tage wieder durch Mahnung eintreten! Der Gläubiger, hier das Hotel, hat wieder die Wahl, ob auch vor dieser Frist Verzug eintritt. Diese 30-Tages-Regelung, wonach spätestens Verzug eintritt, *gilt bei Verbrauchern aber nur dann*, wenn auf diese Folgen in der Rechnung oder in der Zahlungsaufforderung besonders *hingewiesen* worden ist!<sup>69</sup>

Eine weitere Änderung hat sich bei der Höhe der Verzugszinsen ergeben. Gem. § 288 Abs. 2 BGB n.F. beträgt bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, der Zinssatz künftig *8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz*.

Der Zinssatz beträgt zukünftig *5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz*, wenn ein Verbraucher am Rechtsgeschäft beteiligt ist.

Neu ist nach der Schuldrechtsreform, daß der Basiszinssatz zukünftig gesetzlich im § 247 BGB definiert ist. Dort ist festgelegt, daß der Basiszinssatz 3,62 % beträgt. Er verändert sich aber jeweils am 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres.

#### **Tipp:**

Gespaltenen Zinssatz mit 8 % bzw. 5 % beachten und aktuellen Basiszinssatz im Internet unter <http://www.bundesbank.de> abrufen.

**Aktuell seit 01.01.2002:**  $2,57\% + 5\% = 7,57\%$   
 $2,57\% + 8\% = 10,57\%$

Mit dem Inkrafttreten der Schuldrechtsreform am 01.01.2002 hat es erhebliche Veränderungen im Verjährungsrecht gegeben. Hiervon betroffen ist auch der Hotelier.

Bislang verjährten die Forderungen des gewerbsmäßigen Hoteliers gegen den Gast nach § 196 Ziff. 4 BGB a.F. in 2 Jahren, die Forderung des nicht gewerbsmäßigen Hoteliers nach § 197 BGB a.F. in 4 Jahren. Die Verjährung begann am 1. Januar des auf das Ende der Beherbergung folgenden Jahres; § 201 BGB a.F..

Diese Differenzierung ist hinfällig geworden. Die Verjährung der Hotelrechnung unterliegt nun der regelmäßigen Verjährung. Die regelmäßige Verjährung wurde von früher 30 Jahren auf 3 Jahre reduziert; § 195 BGB.

---

bei Auszug des Gastes bis zur Bezahlung der Hotelrechnung ein Zurückbehaltungsrecht an den Sachen des Gastes ausüben, die der Gast ihm zur besonderen Verwahrung gegeben hat; § 273 BGB. Aber auch hier darf keine Übersicherung eintreten.

<sup>67</sup> Es ist zu empfehlen, das Skript Schuldrechtsreform - In der Unternehmenspraxis - Erläuterungen, Übersichten, Beispiele kostenlos per E-Mail bei uns zu bestellen. Dort sind die Probleme zum Verzug eingehend geschildert.

<sup>68</sup> Auf diese Ausnahmen sollte sich das Hotel nicht verlassen. Dies betrifft insbesondere die Fälle der endgültigen und ernsthaften Leistungsverweigerung, wenn der Gast erklärt, daß er keinesfalls zahlen wolle. Besser ist es, sicherheitshalber zu mahnen.

<sup>69</sup> Ein derartiger Hinweis könnte wie folgt auf Rechnungen aussehen: Hinweis für Verbraucher: Bitte beachten Sie, daß nach § 286 Abs. 3 BGB ein Verzug auch ohne Mahnung eintritt, wenn die Zahlung nicht innerhalb von 30 Tagen seit Zugang dieser Rechnung erfolgt.

Nach *altem* Recht begann die Verjährung mit der Anspruchsentstehung; § 198 BGB a.F.. Dies brachte Nachteile, wenn der Gläubiger, hier das Hotel, gar nicht wußte, daß ihm Rechte zustehen. Die Rechte konnten verjähren, ehe der Gläubiger von ihrer Existenz wußte.

Nach *neuer* Rechtslage beginnt die *regelmäßige Verjährung* deshalb erst mit dem *Schluß des Jahres*, in dem:

- der Anspruch *entstanden ist und (zusätzlich)*
- der Gläubiger von den den Anspruch begründeten Umständen und Person des Schuldners *Kenntnis* erlangt hat oder *ohne grobe Fahrlässigkeit* hätte erlangen müssen.

Dabei sind Höchstfristen zu beachten, die bei der Hotelrechnung unabhängig von Kenntnis und Entstehung bei 10 Jahren liegen; vgl. § 199 Abs. 4 BGB.

Im Übergangszeitraum vom alten auf das neue Recht wurden mit der Schuldrechtsreform verschiedene Übergangsvorschriften eingeführt, die im Einzelfall äußerst kompliziert sein können. Von einer näheren Darstellung wurde hier im Rahmen des Skriptes abgesehen.<sup>70</sup>

#### **Tipp:**

Als *Faustformel* bei der Überleitung gilt: Es ist meist die kürzere Frist maßgeblich!

*Alte und neue Verjährungsfristen unbedingt vergleichen*, da diese teilweise verkürzt bzw. teils erheblich verlängert wurden.

Der *Gläubiger*, also das Hotel, muß wegen der sofortigen Geltung des neuen Rechts bei Verjährungsfragen auch auf Altverträge seine Außenstände überprüfen, ob deren Verjährung droht.

Mit der Schuldrechtsreform wurde weiterhin auch in dem Bereich der Hemmung und Unterbrechung eingegriffen. Nicht nur die Verjährungsfristen wurden entscheidend verändert, sondern auch die bisherigen Unterbrechungsgründe wurden nun als Hemmungstatbestände ausgestaltet. Nach *neuem Recht beginnt nur noch in wenigen Ausnahmefällen die Verjährung neu!*<sup>71</sup> Dies bedeutet, daß der Hotelier durch Zustellung eines Mahnbescheids und Klageerhebung nicht wie früher nochmals die Verjährung von neuem beginnt, sondern lediglich eine Hemmung eintritt, der fragliche Zeitraum somit nicht bei der Verjährung berücksichtigt wird.

Bei der *Hemmung der Verjährung* wird der Lauf der Verjährungsfrist angehalten; § 209 BGB. Fällt der hemmende Umstand weg, läuft die Verjährung weiter. Man könnte die Hemmung mit einer Stoppuhr vergleichen, die angehalten wird. Durch Drücken eines Knopfes auf der Uhr läuft die Stoppuhr an der Stelle weiter, an der sie gestoppt worden war. Der dazwischen liegende Zeitraum wird nicht berücksichtigt.

#### **Tipp:**

Der Hotelier muß die *Verfahren*, gerade wenn er sie kurz vor Ende der Verjährung begonnen hat, *zukünftig zügig betreiben*.

## **8. Prozessuales**

Erfüllt der Gast die Zahlungspflicht aus der Hotelrechnung nicht freiwillig, ist eine gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche unvermeidbar. Hierbei ist insbesondere zu differenzieren zwischen der Einreichung einer Klage und der Einleitung eines Mahnverfahrens.

<sup>70</sup> Es ist zu empfehlen, das Skript Schuldrechtsreform - In der Unternehmenspraxis -Erläuterung, Übersicht, Beispiele kostenlos per E-Mail bei uns zu bestellen. Dort sind die Probleme zur Überleitung und Verjährung eingehend geschildert.

<sup>71</sup> Es ist zu empfehlen, das Skript Schuldrechtsreform - In der Unternehmenspraxis -Erläuterung, Übersicht, Beispiele kostenlos per E-Mail bei uns zu bestellen. Dort sind die Probleme zur Überleitung und Verjährung eingehend geschildert.

Bei der Einreichung einer *Klage* stellt sich zunächst die Frage, vor welchem Gericht und an welchem Ort die Klage zu erheben ist.

Die Frage, vor welchem Gericht die Klage anhängig zu machen ist, betrifft die *sachliche Zuständigkeit* für Ansprüche auf Bezahlung von Beherbergungsleistungen. Ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes liegt eine sachliche Zuständigkeit in Zivilsachen bei den *Amtsgerichten* bei nicht bezahlten Hotelzimmerrechnungen gem. § 23 Nr. 2 b Gerichtsverfassungsgesetz (GVG) vor.<sup>72</sup>

Meist kommt es auf diesen Punkt ohnehin nicht an, da die *Amtsgerichte* ohnehin für alle Streitigkeiten über Ansprüche, deren Gegenstand an Geld oder Geldeswert die Summe von EUR 5.000,00 nicht übersteigt, zugewiesen sind; § 23 Nr. 1 GVG. Meist liegt die Hotelrechnung unter dieser Summe.

Bei Klagen auf Bezahlung der Hotelrechnung ist gem. den §§ 29 ZPO, 269 BGB grundsätzlich der besondere Gerichtsstand des Erfüllungsortes für die *örtliche Zuständigkeit* maßgebend. In einer Reihe von Urteilen wird das Hotel ohne nähere Begründung als Erfüllungsort angesehen.<sup>73</sup> Das gilt auch für die Fälle, bei denen der Gast die gebuchte Leistung nicht in Anspruch genommen hat oder gar nicht am Urlaubs- oder Tagungsort erschienen ist, denn der Gast soll durch die Nichtanreise nicht in den Vorteil kommen, einen etwaigen Prozeß an seinem Wohnort führen zu können.<sup>74</sup>

*Aber Vorsicht:* Seit 1. Mai 2000 ist vor Erhebung einer Klage das Bayer. Schlichtungsgesetz (BaySchlG) zu beachten. In vermögensrechtlichen Streitigkeiten, zu denen auch die Hotelrechnung gehört, deren Gegenstand an Geld die Summe von DM 1.500,00<sup>75</sup> nicht übersteigt, *muß zunächst ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden* vor einer Gütestelle; vgl. Art. 1 BaySchlG. Dieser Schlichtungsversuch ist nur erforderlich, wenn die Parteien, also Hotel und Gast ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder ihre Niederlassung im selben Landgerichtsbezirk haben; Art. 2 BaySchlG. Eine Möglichkeit die Schlichtung zu vermeiden ist es, ein Mahnverfahren einzuleiten. Beim Mahnverfahren ist eine Schlichtung nicht notwendig.

Für das *Mahnverfahren* soll dem Gläubiger einer Geldforderung schnell und einfach ohne mündliche Verhandlung ein Vollstreckungstitel verschafft werden, wenn der Schuldner die Forderung nicht ernstlich bestreitet, sie aber nicht erfüllen will oder kann. Das Hotel kann also gegen den Gast zunächst das Mahnverfahren einleiten.

Ausschließlich zuständig ist das Amtsgericht, wo der *Antragsteller*, also das Hotel, seinen allgemeinen Gerichtsstand hat. Zwischenzeitlich ist auch für den OLG-Bezirk Nürnberg ein Zentrales Mahngericht zuständig. D.h., jedes Hotel in diesem Bezirk hat sich nun an das AG Coburg zu wenden.

Generell sind beim Mahnverfahren die amtlichen Vordrucke zu verwenden.

Werden seitens des Gastes Rechtsbehelfe eingelegt (Widerspruch, Einspruch) wird das Verfahren auf Antrag als normales Gerichtsverfahren weitergeführt.

## 9. Hausrecht des Hotels

Auch im Gastronomiebereich gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bereits oben wurde darauf hingewiesen, daß ein Kontrahierungszwang nicht besteht. Das Hotel ist also in der Ent-

<sup>72</sup> „Reisestreitigkeiten“, soll nicht anwendbar sein auf entgangenen Gewinn bei abgesagter Zimmerbestellung; so Zöller, ZPO, § 23 b GVG, Rn. 13, 21. Auflage, 1999; sowie Musilak, ZPO § 23 GVG, Rn. 11 unter Berufung auf LG Frankfurt, BB 1965, Seite 268

<sup>73</sup> Sprandl, Buske, Hotel- und Gaststättenrecht, A 9130, Band 2, Seite 22, 40. Ergänzungslieferung, dort aber auch der Hinweis, daß einige Gerichte danach differenzieren, ob der Gast angereist ist, die Hotelleistung in Anspruch genommen hat oder gar nicht erschienen ist unter Hinweis auf AG Garmisch-Partenkirchen, NJW 1971, Seite 762; AG Freyung, MDR 1979, Seite 850 mit weiteren Nachweisen

<sup>74</sup> Sprandl, Buske, Hotel- und Gaststättenrecht, A 9130, Band 2, Seite 22, 40. Ergänzungslieferung mit weiteren Nachweisen, mit gleicher Argumentation LG Kempten, BB 1987, Seite 929 ff.

<sup>75</sup> EUR 766,94

scheidung frei, welchen Personen es Zutritt und Bewirtung gewähren möchte und darf vom Hausrecht Gebrauch machen.

Der Hotelier hat das Recht, in seinem Haus jede Anordnung zu treffen, die er für erforderlich hält. Die Anordnung darf nur nicht im Widerspruch stehen zu den gesetzlichen Bestimmungen oder zu einer vertraglichen Regelung.

Der Gast hat kein Recht, einen bestimmten Platz zu fordern und er darf nicht eigene Getränke und Speisen mitbringen und diese in der Gaststätte verzehren, wenn es das Hotel nicht will.

Der Gast hat zwar das Recht, so lange zu verweilen, bis er das im Hotel Bestellte verzehrt hat. Bei einem ungebührlich langen Verweilen kann das Hotel den Gast aber aus der Wirtschaft hinausweisen.

Das Hausrecht hat seine Rechtsgrundlagen in Art. 13 GG, § 123 StGB und den §§ 858 ff. BGB.

Widersetzt sich der Gast den Anordnungen des Hotels, so kann das Hotel diesen aus den Gaststättenräumen weisen. Bleibt der Gast trotzdem in den Räumen, so macht er sich wegen Hausfriedensbruch schuldig. Die Strafbarkeit ergibt sich aus § 123 StGB. Hausfriedensbruch wird nur auf Antrag bestraft.

## 10. Fundsachen und liegen gelassene Gegenstände

Es ist zu differenzieren zwischen Fundsachen und liegen gelassenen Gegenständen. Beides sind rechtlich unterschiedliche Sachverhalte, die differenziert betrachtet werden müssen.

Der Begriff des *Fundes* setzt eine verlorene Sache voraus. Verloren sind Sachen, deren Besitz zufällig abhanden gekommen ist. Die Sachen dürfen nicht nur vorübergehend abhanden gekommen sein; sie dürften auch nicht herrenlos und nicht in den Besitz Dritter gelangt sein. Bereits hieraus wird deutlich, daß das was man im landläufigen Sinne als verloren bezeichnet nicht im Rechtssinne als verloren gilt.

Beispiel 1:

Der Hotelgast kann sich nicht mehr daran erinnern, wo er seine Sache hingelegt hat. Hier liegt kein Verlieren im Rechtssinne vor, da die Sache sich nun im Besitz des Hotels befindet. Nicht besitzlos sind liegen gelassene Sachen, deren Lage bekannt und deren jederzeitige Wiedererlangung möglich ist.<sup>76</sup>

Nur ausnahmsweise hat es das Hotel mit Fundsachen zu tun.

Beispiel 2:

Im Hotel wird in einer Ritze eine Perle gefunden, ohne daß ein Hinweis vorhanden ist, wem diese Perle gehört. In diesem Fall handelt es sich in der Tat um eine Fundsache.

Dies zeigt, daß in einem Hotel grundsätzlich nichts im Rechtssinne der gesetzlichen Fundbestimmungen verloren geht. Verlegte, vergessene, versehentlich liegen gelassene Sachen der Gäste sind keine Fundsachen im Rechtssinne.

Dennoch ist, wie angedeutet, zwischen Fundsachen oder liegen gelassenen Sachen wegen der unterschiedlichen rechtlichen Bedeutung zu differenzieren.

Handelt es sich im Einzelfall doch einmal um einen *Fund*, kommen die Bestimmungen der §§ 965 ff. BGB zur Anwendung. Bei Fundsachen ist zunächst zu klären, wer Finder ist.

<sup>76</sup> vgl. Palandt, BGB, § Vorbemerkung zu 965 BGB, 61. Auflage, 2002

**Tipp:**

Es ist dem Hotel zu empfehlen, dem Personal eine klare Anweisung zu geben, Fundsachen aufzuheben und bei der Geschäftsleitung oder bei der Rezeption abzugeben. Ansonsten entsteht nämlich Streit über die Frage, ob nicht der Mitarbeiter, der eine Fundsache an sich nimmt, Finder ist.<sup>77</sup>

Der Finder muß unverzüglich den Empfangsberechtigten unterrichten. Evtl. ist sogar der Finder verpflichtet, nachzufragen, wer der Verlierer ist, wenn er ungefähr eine Vorstellung davon hat, wie er den Verlierer finden könnte und eine Nachfrage ohne besondere Schwierigkeiten möglich ist.

Ist der Empfangsberechtigte unbekannt, so muß der Finder die Umstände, die für die Ermittlung des Empfangsberechtigten von Bedeutung sein können, sofort der zuständigen Behörde mitteilen.<sup>78</sup>

Ist die Sache nicht mehr als EUR 10,00 wert, so bedarf der Anzeige nicht; § 965 Abs. 2 Satz 2 BGB. Die gefundenen Sachen sind aufzubewahren. Die Gemeinde hat aber das Recht, zu verlangen, daß die Sache abgeliefert wird. Sachen, die leicht verderblich sind oder deren Aufbewahrung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden sind, hat der Finder nach Anzeige bei der Gemeinde öffentlich versteigern zu lassen. Der Erlös tritt nunmehr an die Stelle der gefundenen Sache. Der Finder hat das Recht auf Finderlohn. Der Finderlohn beträgt von dem Wert einer Sache bis zu EUR 500,00 5 %, von dem Mehrwert 3 %, bei Tieren 3 %. Hat die Sache nur für den Empfangsberechtigten einen Wert, so ist der Finderlohn nach billigem Ermessen zu bestimmen. Besonders hervorzuheben ist das Recht des Finders auf Aufwendersatz (Kosten vom Porto, Telefon und dergleichen).

Nach Ablauf von 6 Monaten nach der Anzeige bei der Gemeinde erwirbt der Finder das Eigentum an der Sache, wenn der Empfangsberechtigte vorher dem Finder weder bekannt geworden ist noch sein Recht bei der Gemeinde angemeldet hat. Ist die Sache nicht mehr als EUR 10,00 wert, so beginnt die 6-monatige Frist mit dem Fund.

Bei *liegen gelassenen Sachen* entspricht es den Pflichten aus dem Beherbergungsvertrag und Treu und Glauben, daß das Hotel in jedem Falle tätig wird. Das Hotel hat die Sache zu verwahren und den Gast zu benachrichtigen. Das Hotel hat die Verpflichtung, ggf. die Gegenstände dem Gast zuzusenden gegen Erstattung der Kosten. Notfalls bleibt der Weg der Hinterlegung beim Amtsgericht. Bei geringwertigen Sachen oder auch nicht so wertvollen Kleidungsstücken kann das Hotel nach einer angemessenen Frist von etwa 1 Jahr an die Verwertung der Sachen gehen, vorausgesetzt, der Gast hat sich nicht gemeldet.<sup>79</sup>

<sup>77</sup> vgl. BGH NJW 1953, Seite 419

<sup>78</sup> Die Zuständigkeit zur Entgegennahme der Fundanzeige regelt in Bayern die Verordnung über die Zuständigkeit und das Verfahren der Fundbehörden (FundV). Zuständig ist somit jede Gemeinde; § 1 Abs. 1 FundV. Bei Entgegennahme der Fundanzeige sind die für die Ermittlungen des Empfangsberechtigten erheblichen Umstände von Amts wegen festzustellen und schriftlich festzuhalten, insbesondere Tag der Anzeige, Zeit und Ort des Fundes, Art der Fundsache, Namen und Anschrift des Finders, ob die Sache von dem Finder verwahrt wird oder bei einer in Absatz 1 bezeichneten Stelle abgeliefert worden ist, ob der Finder auf seine Rechte aus dem Fund verzichtet.

<sup>79</sup> Seitter, Rechtsbuch des Hoteliers und Gastwirts, 5. Auflage, Seite 95