

von Rechtsanwalt **Phil Salewski**

## Rechtliche Fallstricke bei der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern

Die Vorstellung, am Urlaubsziel wie in den eigenen vier Wänden zu wohnen, bewegt immer mehr Reisende dazu, Ferienwohnungen und Ferienhäuser über das Internet anzumieten. Für die Vermieter ist dies zwar ein lukratives Geschäft, bedarf für den Erfolg aber einer Befassung mit verschiedensten rechtlichen Gesichtspunkten, um später unliebsamen Überraschungen vorzubeugen. Welche rechtlichen Fallstricke bei der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern zu beachten sind und wie diese umgangen werden können, zeigt der nachstehende Beitrag der IT-Recht Kanzlei.

Besondere Ausführungen zu den rechtlichen Informationspflichten bei der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern hält die IT-Recht Kanzlei [in diesem Beitrag](#) bereit.

### I. Genaue Identifizierung des Mieters als Vertragspartei

Können Mieter über eine Website die Buchung eines Ferienwohnobjekts abschließen, hat der vermietende Seitenbetreiber zwingend darauf zu achten, dass die Mieter sämtliche persönlichen Angaben bereitstellen, die eine eindeutige Identifizierung zulassen. Nur dies gewährleistet im Falle späterer Rechtsstreitigkeiten die erfolgreiche Zustellung von Schriftsätzen und sonstigen rechtsverbindlichen Dokumenten wie z.B. Mahnungen.

Erfasst werden sollten hierfür jedenfalls der vollständige Name und eine ladungsfähige Anschrift des Mieters sowie dessen Mailadresse für die Zusendung der Vertragsbestätigung. Zu Kommunikationszwecken im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung, insbesondere dem Einzug und Auszug des Mieters, empfiehlt sich zudem die Einholung der Mobilfunknummer.

Wird das Ferienhaus oder die Ferienwohnung von mehreren Personen gleichzeitig angemietet, sollten alle beteiligten Personen als Mieter erfasst werden. Dies garantiert, dass sie im Falle von Zahlungsrückständen oder bei Ersatzansprüchen des Vermieters als Gesamtschuldner haften und so das individuelle Ausfallrisiko minimiert wird. Kann einer von mehreren Mietern nicht zahlen, bleiben die übrigen Gesamtschuldner nämlich zur vollen Befriedigung des Vermieters verpflichtet.

## II. Beachten der Impressumspflicht

Bei Webseiten für die Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern handelt es sich stets um geschäftsmäßig angebotene Telemedien im Sinne des Telemediengesetzes (TMG), die dessen Impressumspflicht nach § 5 auslösen. Online-Vermieter sind daher zwingend zur Anbieterkennzeichnung verpflichtet und müssen das Impressum leicht erkennbar, unmittelbar erreichbar und ständig verfügbar halten.

## III. Datenschutzerklärung erforderlich

Bieten Vermieter den Abschluss von Mietverträgen für Ferienwohnungen und Ferienhäuser über das Internet an, erheben, prozessieren und speichern Sie hierbei zwangsweise personenbezogene Daten der Vertragspartner. Dies eröffnet den Anwendungsbereich der DSGVO und insbesondere denjenigen des Art. 13, der umfangreiche Informationspflichten über die Kriterien und Begleitumstände sämtlicher Datenverarbeitungen auf der Website vorschreibt.

Als tatbestandliche Verarbeitungen gelten freilich nicht nur die Datenvorgänge bei Vertragsschlüssen, sondern auch sämtliche sonstigen Informationsübermittlungen durch Tools, Anwendungen und Plugins auf der Website.

Die weitgehenden DSGVO-Informationspflichten sind idealerweise in Form einer jederzeit abrufbaren und leicht auffindbaren Datenschutzerklärung auf der Internetpräsenz des Vermieters umzusetzen, die vollumfänglich über alle Verarbeitungsmaßnahmen aufklärt.

## IV. Gesamtpreise angeben

Um sich von Konkurrenzangeboten abzusetzen und eine besonders günstige Preisgestaltung anzudeuten, werden bei der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern in Werbeinformationen und auch auf den Buchungsseiten oftmals wesentliche Bestandteile wie z.B. eine Endreinigungspauschale, Saisonzuschläge oder Gruppenaufpreise weggelassen und erst unmittelbar vor Buchungsabschluss angezeigt.

Dies verstößt maßgeblich gegen § 1 Abs. 1 der Preisangabenverordnung (PAngV), nach der in jeglicher Werbung und in allen Angeboten stets die Gesamtpreise anzugeben sind, die einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile zu zahlen sind.

Jegliche Aufpreise sind also überall zwingend in die Preisangaben mit einzurechnen.

Zudem ist darauf zu achten, dass § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 PAngV in Angeboten, also auf den Produktdetailseiten, zusätzlich zum Hinweis darauf verpflichtet, dass alle angegebenen Preise die gesetzliche Umsatzsteuer und sonstige Preisbestandteile enthalten.

Fallen zusätzliche Gebühren (etwa für die Reinigung und die Vermittlung) an, müssen diese als einzelne Preisbestandteile also eindeutig ausgewiesen werden.

Zu erfüllen ist diese Pflicht in Nähe zur jeweiligen Gesamtpreisangabe.

## V. Keine übertriebenen Zusicherungen und nicht gerechtfertigten Werbeaussagen

Bei der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sollte besonders darauf geachtet werden, den Zustand, die Lage und die Ausstattung des Mietobjekts so genau wie möglich zu beschreiben und auf Übertreibungen zu verzichten.

Die Hervorhebung einer besonderen Strandnähe, einer guten Anbindung oder einer exquisiten Einrichtung vermag – wenn unzutreffend – wegen Verstoßes gegen das Irreführungsverbot des § 5 UWG nicht nur Wettbewerbshüter auf den Plan zu rufen, sondern auch Rechte der Mieter auszulösen, die das Vertragsverhältnis zu Lasten des Vermieters empfindlich beeinträchtigen können. Bei falschen Zusicherungen können Mieter nicht nur gemäß § 536 Abs. 2 BGB i.V.m. § 536 Abs. 1 BGB die Miete mindern, sondern im Extremfall gemäß § 543 Abs.1 BGB gar fristlos kündigen.

Abzusehen ist zudem zwingend davon, sich an bestehende Hotelbewertungssysteme anzulehnen und Klassifizierungszeichen wie eine gewisse Sterneanzahl oder Gütezeichen zu verwenden. Solche Abzeichen werden nur nach Durchlaufen eines offiziellen Vergabeverfahrens verliehen, was deren Verwendung ohne entsprechende Verleihung irreführend und nach § 5 UWG wettbewerbswidrig macht.

## VI. Verzicht auf Angebote von Reiseveranstaltungen

Vermieter sollten bei der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sicherstellen, dass sie ausschließlich das Logieren im Mietobjekt anbieten. Wer neben der Vermietungen zusätzliche Leistungen wie etwa Tagesausflüge, Seminare, Verpflegung oder den An- und Abtransport zum Objekt (in Gesamtheit oder bezüglich einzelner Leistungen) als Paket anbietet, riskiert schnell, als Pauschalreiseveranstalter gemäß § 651a BGB bewertet zu werden und damit weitgehenden Haftungs- und Verpflichtungstatbeständen zu unterliegen, die das urlauberfreundliche Reiserecht vorsieht.

## VII. Übergabetermine vereinbaren

Freilich dient es der unkomplizierten und zeitsparenden Vertragsdurchführung, den Schlüssel zum Mietobjekt bei der Anreise der Mieter zur Entgegennahme an einem Ort zu deponieren und bei der Abreise um das Wiederablegen am selben Ort zu bitten. Empfohlen wird dennoch, sowohl bei der Übergabe des Mietobjekts als auch bei der Rückgabe persönlich anwesend zu sein. Dies dient nicht nur dazu, sich einen persönlichen Eindruck von der Person des Mieters zu verschaffen, sondern kann auch späteren Rechtsstreitigkeiten vorbeugen. Bei persönlicher Anwesenheit beider Parteien lässt sich insofern gemeinsam der Zustand des Mietobjektes erfassen und festhalten, was bei der Anreise zur Bescheinigung der Vertragsgemäßheit des Objekts und bei der Abreise zur Zuordnung und Bewertung etwaiger Schäden nützt.

## VIII. Inventarliste erstellen

Um den Bestand des Mietobjekts und der Einrichtung festzuhalten und beweisfest zu dokumentieren, ist das Vorhalten einer stets aktuellen Inventarliste ratsam, die Beschaffenheit und Bestandteile sämtlicher Einrichtungsgegenstände registriert. Stellt der Vermieter nach der Abreise das Fehlen bzw. die Beschädigung von Inventar fest, ist die Inventarliste ein geeigneter Beweis für ein Verschulden des Mieters.

## IX. Bei Stornierungsgebühren auf Angemessenheit achten

Bei mieterseitigen Stornierungen vor Mietbeginn kann der Vermieter bei der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern zulässigerweise Stornierungsgebühren verlangen, solange sich der Mieter – etwa durch Akzeptanz der AGB – vor Vertragsbeginn mit deren Geltung einverstanden erklärt hat. Derartige Stornierungsgebühren müssen für ihre Wirksamkeit allerdings angemessen. Die Angemessenheit ist zwar grundsätzlich Frage des Einzelfalls. Etabliert hat sich aber ein Stufenmodell, bei dem die Gebühren desto höher sind, je kürzer vor Mietbeginn die Stornierung erfolgt.

Unzulässig ist in jedem Fall eine Stornierungsgebühr von 100 % des Mietpreises, weil der Mieter bei der Stornierung im Angesicht der Möglichkeit einer anderweitigen Vermietung nicht so behandelt werden darf, als hätte er das Mietobjekt über den vereinbarten Zeitraum tatsächlich genutzt.

## X. Regelmäßige Kontrollen des Mietobjekts

Kommen Mieter oder Dritte aufgrund des Zustands des Mietobjekts oder seiner Einrichtung zu schaden, ist der Vermieter grundsätzlich zum Schadensersatz zumindest nach § 823 Abs. 1 BGB verpflichtet. Ihn trifft nämlich eine Verkehrssicherungspflicht, dafür Sorge zu tragen, dass von dem Mietobjekt keine Gefahren für Leib, Leben, Gesundheit oder Eigentum (etwa durch marode Bestandteile, Brandgefahren, Asbest, Schimmelbefall, Feuchtigkeit etc.) ausgehen.

Dieser Verkehrssicherungspflicht trägt der Vermieter bei der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern idealerweise durch regelmäßige Kontrollen und Überprüfungen des Mietobjekts Rechnung, die die Veranlassung kurzfristiger Abhilfemaßnahmen ermöglichen.

## XI. Achtung bei der gerichtlichen Zuständigkeit

Kommt es aufgrund der Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern zu Rechtsstreitigkeiten, bei denen eine Klage unausweichlich ist, ist zwingend zu beachten, dass für Ansprüche aus Mietverhältnissen über Räume nach der Zivilprozessordnung (ZPO) eine ausschließliche örtliche Zuständigkeit besteht.

So ist nach § 29a ZPO ausschließlich das Gericht örtlich zuständig, in dessen Bezirk sich das Mietobjekt befindet. Auf europäischer Ebene gilt nach Art. 16 Nr. 1 des Europäischen Gerichtsstands- und Vollstreckungsübereinkommens (EuGVÜ) dasselbe.

Bei Klageerhebung müssen Vermieter also zwingend darauf achten, Mieter nicht an ihrem Wohnsitz, sondern am Gerichtsbezirk des Mietobjekts zu verklagen. Anderenfalls droht bereits wegen der fehlenden örtlichen Zuständigkeit eine Abweisung der Klage als unzulässig.

## XII. Die All-in-One-Lösung der IT-Recht Kanzlei für Rechtstexte

Die IT-Recht Kanzlei bietet Online-Vermietern von Ferienwohnungen und Ferienhäusern professionelle Rechtstexte an, die mit AGB samt Kundeninformationen, Datenschutzerklärung und Impressum einen Großteil der beschriebenen Hinweispflichten standardisiert und rechtskonform umsetzen. [Die professionellen Rechtstexte für die Online-Vermietung von Ferienwohnungen/Ferienhäusern gibt es für mtl. nur 9,90€.](#)

Die Rechtstexte der IT-Recht Kanzlei für die Vermietung von Ferienwohnungen enthalten:

- AGB mit Kundeninformationen
- eine DSGVO-konforme Datenschutzerklärung
- ein rechtssicheres Impressum mitsamt OS-bezogenen Hinweisen

und können verwendet werden für:

- die Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern
- durch gewerbliche und private Vermieter
- an gewerbliche oder private Mieter

Die AGB der IT-Recht Kanzlei für die Online-Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern enthalten unter anderem folgende vermietetfreundliche Regelungen zu:

- An- und Abreisebedingungen
- Schlüsselübergabe und Schlüsselrückgabe
- Zahlungs-, Rückzahlungs- und Einbehaltungsbedingungen für die Mietkaution
- Gebrauchsüberlassungen an Dritte
- Obliegenheiten des Mieters
- Änderungen am Mietobjekt
- Vertraglichen Rücktrittsrechten
- Vermieter- und Mieterhaftung
- Räumungspflichten

Gut zu wissen: Mit dem Rechtstexte-Pflegeservice der IT-Recht Kanzlei bleiben Sie dabei immer auf dem aktuellen rechtlichen Stand.

Autor:

**RA Phil Salewski**

Rechtsanwalt