



DEUTSCHER TOURISMUSVERBAND E. V.

DTV-Reihe: Recht in der Praxis

1. Reisemängel in Ferienwohnungen - so verhalten Sie sich richtig

Immer wieder kommt es zu Streitigkeiten, wenn eine Ferienwohnung Mängel aufweist. Oft kennen weder Mieter noch Vermieter die Rechtslage. Daher gibt der DTV jetzt eine Übersicht heraus, wer welche Rechte hat und wie sich diese in Anspruch nehmen lassen. Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob der Urlauber beim Eigentümer selbst bucht (I.) oder ob die Buchung über einen Reiseveranstalter (RV) erfolgt (II.).

I. Privatvermietung durch den Eigentümer

Es gilt das Mietrecht. : §§ 535 ff BGB

Der Urlauber hat einen Anspruch auf Überlassung der Ferienwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch. Das heißt: Die Wohnung muss sauber sein, die vereinbarte Ausstattung und Größe haben, die Einrichtung muss vollständig und gebrauchsfähig sein.

Der Urlauber kann das verlangen, was vereinbart ist - entweder mündlich oder in der Buchungsbestätigung, auch Angaben aus der Werbung des Vermieters gelten. Wenn keine konkreten Vereinbarungen getroffen sind, kann der Urlauber das verlangen, was „üblicherweise“ erwartet werden kann.

Kommt der Vermieter dem nicht nach, stehen dem Mieter folgende Rechte zu:

1. Abhilfe

Der Vermieter soll den Mangel beseitigen, der Mieter setzt dafür eine angemessene Frist.

Die Abhilfe muss immer der erste Schritt sein. Erst danach sind weitere Ansprüche (siehe: 2., 3., 4., 5.) möglich.

2. Beseitigung des Mangels durch den Mieter

Wenn der Vermieter dem nicht nachkommt, *kann* der Mieter den Mangel selbst beseitigen. Der Vermieter muss dem Mieter die Aufwendungen dafür ersetzen.

3. Minderung des vereinbarten Mietpreises

Dies ist nur möglich für die Zeit, in der die Ferienwohnung mangelhaft ist.

4. Schadensersatz

Zusätzlich kann der Mieter Schadensersatz geltend machen.

Dies ist in mehreren Fällen möglich:

1.1. wenn der Mangel bereits bei Vertragsschluss bestanden hat

1.2. wenn der Vermieter den Mangel nach Vertragsschluss verschuldet hat - beispielsweise durch die fehlerhafte Reparatur der Heizung, die dann gar nicht mehr funktionierte.

1.3. wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug kommt und dadurch weitere Schäden entstehen - entweder an Gegenständen oder an der Person des Mieters.

Wichtig: Nach Mietrecht gibt es keinen Ersatz von nutzlos aufgewendeter Urlaubszeit.

5. Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Der Mieter kann fristlos kündigen, wenn beispielsweise seine Gesundheit gefährdet ist oder wenn ein weiterer Aufenthalt für ihn unzumutbar ist. Dies ist zum Beispiel bei Beleidigungen durch den Vermieter der Fall. Im umgekehrten Fall steht dem Vermieter ein Kündigungsrecht zu, wenn die Beleidigungen vom Mieter ausgehen.

Wichtig: Liegt bei der Ankunft des Mieters ein erkennbarer Mangel vor, dann muss er diesen unverzüglich beim Vermieter (oder dessen Beauftragten) rügen. Eine spätere Mängelrüge und die anschließende Geltendmachung von Ansprüchen ist ausgeschlossen.

II. Gewerbliche Vermietung durch einen Reiseveranstalter

Es gilt das Reiserecht: §§ 651a ff BGB

Der Umfang der vertraglichen Leistungen ergibt sich aus den Leistungsvereinbarungen in der Reisebestätigung sowie aus den Leistungsbeschreibungen des RV im Katalog oder im Prospekt.

Die Reise muss die zugesicherten Eigenschaften haben. Für diese Leistungen hat der Vermieter in jedem Fall einzustehen. Ein Beispiel: Ein Zimmer mit Meerblick muss Meerblick haben.

Die Reise muss frei von Mängeln sein. Kommt der RV dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Urlauber Gewährleistungsansprüche geltend machen:

1. Abhilfe

Der Urlauber muss dem RV dafür eine Frist setzen.

Die Abhilfe muss immer der erste Schritt sein. Erst danach sind weitere Ansprüche (siehe: 2., 3., 4., 5., 6.) möglich. Diese fünf Ansprüche können parallel geltend gemacht werden.

Wichtig: Der Gast muss den Mangel unverzüglich dem RV anzeigen.

2. Selbstabhilfe

Wenn der RV keine Abhilfe innerhalb der gesetzten Frist leistet, kann der Urlauber selbst Abhilfe schaffen. Der RV muss ihm seine Aufwendungen ersetzen.

3. Minderung des Reisepreises

Eine solche Minderung ist lediglich für die Dauer des Reisemangels möglich.

4. Schadensersatz

Das ist nur möglich, wenn der RV (oder sein Erfüllungsgehilfe) den Mangel verschuldet hat. In diesem Fall kann der Urlauber alle Folge- und Begleitschäden geltend machen.

5. Schadensersatz für vertane Urlaubszeit

Voraussetzung ist, dass der RV (oder sein Erfüllungsgehilfe) den Mangel verschuldet hat. Dieser Mangel muss die Reise erheblich beeinträchtigt oder sogar verhindert haben. Es empfiehlt sich, eine Schadensersatzforderung mit einem Anwalt einzuklagen.

6. Kündigung des Reisevertrags

Dafür muss ein erheblicher Reisemangel vorliegen. Es empfiehlt sich, in diesem Fall einen Anwalt einzuschalten.

Wichtig: Der Gast muss seine Gewährleistungsansprüche spätestens einen Monat nach dem vertraglichen Ende der Reise beim RV geltend machen, sonst verfallen die Ansprüche.