

DTV-Reihe: Recht in der Praxis

20. Was muss ein Vermieter aus rechtlicher Sicht bei der Vermietung einer Ferienunterkunft beachten? – Teil 2

II. Welche Räume eignen sich für einen Beherbergungsbetrieb?

Nicht jeder Wohnraum ist für eine Vermietung an Feriengäste geeignet. Der Vermieter sollte sich daher vor der Einrichtung einer Ferienunterkunft informieren, welchen baulichen Anforderungen z.B. im Hinblick auf die Größe der Räume oder die Barrierefreiheit zu erfüllen sind. Regelungen hierzu finden sich in den Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer. Hier kann das zuständige Bauamt weiterhelfen.

1. In einigen Bundesländern legen die Bauordnungen eine **Mindestgröße für Gästezimmer** fest. Beispielsweise muss nach der hessischen Gaststättenbauverordnung die Mindestgröße für ein Doppelzimmer zwölf Quadratmetern und für ein Einzelzimmer acht Quadratmeter (ohne Badezimmer) betragen.

Auch die Rechtsprechung verlangt für ein Einzelzimmer eine Größe von mindestens acht Quadratmetern bzw. für ein Doppelzimmer / Zweibettzimmer von mindestens zwölf Quadratmetern (jeweils ohne Badezimmer). Sind die Zimmer kleiner, hat der Gast einen Anspruch auf Minderung des vereinbarten Zimmerpreises.

Urteil des AG Bad Homburg v.d.H. vom 23.1.2007, Az: 2 C 3092/06 (19) und vom 16.9.1994, Az 2 C 4549/93-21/4.

2. Mit dem Demographischen Wandel findet das Thema **Barrierefreiheit** in den Bauordnungen der Länder zunehmend Berücksichtigung. Beispielsweise verlangt die Bauordnung für Berlin, dass ein Beherbergungsbetrieb für Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern über den Hauptzugang barrierefrei und ohne fremde Hilfe erreichbar sein muss.

3. Wer eine **Klassifizierung** seiner Ferienunterkunft anstrebt, sei es nach den Kriterien des Deutschen Tourismusverbandes (DTV) für Ferienwohnungen/Ferienhäuser und Privatzimmer oder nach den Kriterien des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) für Hotels oder Gästehäuser, Gasthöfe und Pensionen muss

je nach Sternekategorie bestimmte **Mindestanforderungen an Größe und Ausstattung der Unterkunft** erfüllen.

Ausführliche Informationen zu den Klassifizierungssystemen und den Klassifizierungskriterien finden Sie unter:

<http://www.deutschertourismusverband.de> (hier unter: DTV-Klassifizierungen) und <http://www.klassifizierung.de/>

III. Betriebsarten und Zimmertypen

Welche Beherbergungsarten und Zimmertypen gibt es? Wann darf ich mein Haus Pension oder Hotelpension nennen? Welche Ausstattungsmerkmale muss ein Apartment erfüllen? Wann darf ich eine Unterkunft als Familienzimmer oder Maisonette anbieten?

Definitionen zu den Betriebsarten (Hotel, Pension, Ferienwohnung/-haus, Gasthof Boardinghouse usw.) und zu den Zimmertypen (Apartment, Doppel-/Einzelzimmer, Juniorsuite, Maisonette usw.) in Anlehnung an die internationale Terminologienorm DIN EN ISO 186513 und die Touristische InformationsNorm des DTV finden Sie unter <http://www.deutschertourismusverband.de> (hier unter: Touristische InformationsNorm (TIN)).

III. Versicherungsfragen

Vor Aufnahme der Vermietungstätigkeit sollte der Vermieter sich mit dem Thema Versicherungsschutz auseinandersetzen. Welche Versicherungen sind ein absolutes Muss? Welche zusätzlichen Risiken sollen darüber hinaus abgesichert werden?

1. Haftpflichtversicherung

Der Abschluss einer **Privathaftpflichtversicherung** ist dringend zu empfehlen.

Darüber hinaus kann eine **Eigentümerbesitzer/Vermieterhaftpflichtversicherung** unbedingt notwendig sein. Die Privathaftpflichtversicherung sichert Eigentümer von Grundstücken sowie Vermieter von Räumen/Gebäuden in der Regel nicht umfassend gegen alle Risiken ab. Vermieter von Wohnungen und Gebäuden unterliegen der **sog. Verkehrssicherungspflicht**, d.h. der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von seinem Haus und Grundstück keine Gefahren für Dritte ausgehen. Zu den Pflichten zählen u.a. die Reinigung und Beleuchtung des Grundstücks,

die Eis- und Schneebeseitigung auf Gehwegen im Winter sowie die Instandhaltung des Gebäudes. Eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht bei besonderen Gefahrenquellen, wie z.B. einem Gartenteich, einem Pool oder einem Kinderspielplatz. Hier muss der Vermieter besondere Vorkehrungen treffen, damit Gäste oder Besucher nicht zu Schaden kommen.

Vernachlässigt der Eigentümer seine Verkehrsicherungspflichten, dann haftet er für die entstandenen Schäden, z.B. bei Personen-oder Sachschäden in Folge herabfallender Ziegel oder wenn der Gast bzw. ein Besucher auf einer Treppe ausrutscht und sich dabei schwer verletzt. Der Vermieter kann sich für diese Fälle durch Abschluss einer Haftpflichtversicherung absichern. Die Versicherung tritt immer dann ein, wenn der Eigentümer fahrlässig und unabsichtlich einen Schaden verursacht hat.

Bei **selbstgenutzte Immobilien** ist dieser Schutz oft bereits in der Privathaftpflichtversicherung enthalten (Beispiel: Vermieter vermietet im eigenen Haus mehrere Gästezimmer oder eine Ferienwohnung. Je nach den Versicherungsbedingungen brauchen Kleinstvermieter z.B. bis 8 Betten oder 2 Wohneinheiten keine zusätzlich Eigentümer/Vermieterhaftpflichtversicherung. Bei größeren Pensionen oder mehreren FeWos ist eine gesonderte Eigentümer/Vermieterhaftpflichtversicherung abzuschließen).

Hier sollte der Vermieter sich mit seiner Versicherung in Verbindung setzen und klären, ob Versicherungsschutz besteht oder ob der Abschluss einer zusätzlichen Eigentümer-oder Vermieterhaftpflichtversicherung erforderlich ist.

Die Eigentümer/Vermieterhaftpflichtversicherung stellt den Vermieter von begründeten Schadensersatzansprüchen Dritter auf Schadensersatz wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei. Der Versicherungsschutz erfasst dagegen keine Ansprüche, die auf einer Verletzung des Beherbergungsvertrages beruhen. Für die Verletzung vertraglicher Pflichten hat der Vermieter in jedem Fall einzustehen. Ferner umfasst der Versicherungsschutz die Prüfung, ob und inwieweit die geltend gemachten Ansprüche begründet sind und die Abwehr unbegründeter Ansprüche. Insoweit ist die Haftpflichtversicherung eine passive Rechtsschutzversicherung. Die Kosten der Prüfung und des Rechtsschutzes trägt der Versicherer.

Bei **Hotels und größeren Beherbergungsbetrieben**, die ihren Gästen zusätzliche Serviceleistungen von einem gewissen Umfang bieten und nicht nur Räume vermieten (also nicht bei reiner Zimmervermietung, Vermietung von Ferienwohnungen/-

häusern) kann eine **Betriebshaftpflicht** geboten sein. Dabei handelt es sich um eine spezielle Haftpflichtversicherung für Beherbergungsbetriebe, die nicht nur Personen- und Sachschäden aus der gesetzlichen Haftpflicht des Hoteliers (z.B. bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht) abdeckt, sondern auch die hotelspezifischen Risiken erfasst (z.B. Haftung des Inhabers des Beherbergungsbetriebes für Verlust, Beschädigung, Zerstörung und Abhandenkommen vom Gast eingebrachter Sachen, wie Abhandenkommen oder Beschädigung von Garderobe, Gepäck, Wertgegenstände oder zur Aufbewahrung übergebener Sachen, soweit der Schaden vom Hotelier oder dessen Personal schuldhaft verursacht ist).

Vor Aufnahme der Vermietungstätigkeit sollte der Vermieter daher mit seiner Versicherung klären, ob eine Privat-/ Eigentümer- oder Vermieterhaftpflichtversicherung ausreicht oder eine Betriebshaftpflichtversicherung zur Abdeckung hotelspezifischer Risiken geboten ist.

2. Betriebsunterbrechungsversicherung oder Ertragsausfallversicherung

Eine Betriebsunterbrechungsversicherung bietet Schutz vor bestimmten negativen finanziellen Folgen einer Betriebsunterbrechung durch ein versichertes Schadenergebnis. So können etwa Feuer, Sturm, Überschwemmung, Einbruch oder Betriebschäden an Gebäuden und Anlagen bzw. Betriebsschäden von Zulieferern zum Betriebsstillstand führen. Der Versicherer ersetzt dann sowohl die fortlaufenden Fixkosten des Betriebes (weiterzuzahlende Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Mieten) als auch den entgangenen Gewinn.

3. Rechtsschutzversicherung

Der Vermieter **kann** zusätzlich eine Rechtsschutzversicherung abschließen. Eine Rechtsschutzversicherung dient dazu, das finanzielle Risiko eines Rechtsstreits zu versichern. Der Versicherungsschutz umfasst die außergerichtliche und gerichtliche Wahrnehmung der Interessen des Vermieters bei der Geltendmachung von Ansprüchen Dritter – je nach Umfang der Versicherung sind Ansprüche aus dem Beherbergungsvertrag, Verkehrsrechtsschutz, Arbeitsrechtsschutz usw. abgedeckt. Die Rechtsschutzversicherung übernimmt die Kosten für die Rechtsberatung des Vermieters und dessen Mitarbeitern sowie die anfallenden Anwalts- und Gerichtskosten.

4. Eine **Wohngebäudeversicherung** (Versicherung von Feuer-, die Leitungswasser- und die Elementarschäden) sowie eine KFZ-Haftpflichtversicherung sind ein **absolutes Muss. Die KFZ-Versicherung ist kraft Gesetzes für den KFZ-Halter verpflichtend.**

5. Berufsgenossenschaft

Vor Aufnahme der Vermietungstätigkeit muss der Inhaber des Beherbergungsbetriebes über die eventuelle Versicherungspflicht bei der Berufsgenossenschaft erkundigen.

Die Berufsgenossenschaft ist eine **gesetzliche Pflichtversicherung zur Absicherung von Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten**. Jeder Gewerbebetrieb ist automatisch Mitglied einer Berufsgenossenschaft. Das gilt unabhängig davon, ob im Betrieb Arbeitnehmer beschäftigt werden oder nicht. Beiträge zahlt der Betrieb aber nur dann, wenn er Mitarbeiter gegen Bezahlung beschäftigt. Beherbergungsbetriebe werden mit Aufnahme ihrer Tätigkeit Pflichtmitglied in der **Berufsgenossenschaft Nahrungsmittel und Gaststätten (BGN)**. Nach § 192 SGB VII hat der Inhaber des Gewerbebetriebes die zuständige Berufsgenossenschaft binnen einer Woche nach Beginn des Unternehmens über die Aufnahme der Tätigkeit zu unterrichten.

Ein Inhaber eines Beherbergungsbetriebes, der Arbeitnehmer und Aushilfen beschäftigt, muss diese von Gesetzes wegen gegen die Folgen von Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten versichern. Hierzu gehören auch Ehepartner des Betriebinhabers, die im Rahmen eines Beschäftigungsverhältnisses im Betrieb tätig werden. Da es sich um eine Pflichtversicherung handelt, ist eine Kündigung nicht möglich.

Ausnahmen gelten jedoch für die **Versicherung des Unternehmers und** die im Unternehmen **mittätigen Ehepartner**, die nicht aufgrund eines echten Arbeitsverhältnisses im Betrieb tätig sind. Diese **haben jedoch die Möglichkeit, sich freiwillig zu versichern.**

Die Unternehmer, die bereits am 31.12.2007 bei der BGN pflichtversichert waren, sind ab 1.1.2008 freiwillig versichert, wenn sie der Überführung der ehemaligen Pflichtversicherung in eine freiwillige Versicherung nicht widersprochen haben. Auch Ehegatten, die vor dem 31.12.2007 eine Höherversicherung abgeschlossen hatten, sind automatisch freiwillig versichert, sofern sie der Versicherung nicht widersprochen haben.

Informationen über die unfallversicherungsrechtliche Stellung der Unternehmer und



DEUTSCHER TOURISMUSVERBAND E. V.

Ehegatten und über die freiwillige Versicherung können im Internet unter http://mitgliedschaft.portal.bgn.de/8682/19847?wc_lkm=8633 eingesehen werden.

Stand: Februar 2011

Hinweis:

Dieser Beitrag wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhalts kann jedoch nicht übernommen werden. Für Schäden, die aus der Benutzung dieses Beitrages sowie der Nutzungsvereinbarung entstehen, können wir keine Haftung übernehmen.