



Stornierungsbedingungen lt. Allgemeinen Geschäftsbedingungen Waashüs

Im Beherbergungsvertrag besteht - anders als im Reiserecht - kein vorzeitiges Kündigungsrecht. Dennoch kann es passieren, dass der Gast vor Anreise den Vertrag ohne Grund kündigt oder eine vorzeitige Abreise wünscht. In diesen Fällen steht es dem Beherbergungsbetrieb offen, in seinen AGB klarstellende Hinweise aufzunehmen, dass die Kündigung nicht zulässig ist und im Falle der Kündigung die von der DEHOGA empfohlenen Stornoentschädigungen in Höhe von 60% bis 90 % (im Waashüs sind es 80%) des vereinbarten Entgeltes zu zahlen sind.

Auch im Waashüs gelten die Geschäftsbedingungen des Hotel- und Vermietungsgewerbes, wie umseitig auf dem Vertrag abgedruckt bzw. per Mail versendet (siehe auch: <https://www.amrum-waashues.de/aktuelles-corona/>). So gilt unter 6.: „Der Vermieter ist gehalten (bei Stornierung) die ersparten Aufwendungen, wie z. B. Bettwäsche, abzusetzen. In der Rechtsprechung haben sich hierfür folgende Erfahrungssätze als Durchschnittswerte ergeben: Übernachtung: 20%“

Im Waashüs werden dem Gast somit 80% des Mietpreises bei Stornierung in Rechnung gestellt, unter der Voraussetzung, dass 5.: „Der Vermieter ist gehalten, bei Nichtinanspruchnahme der vertraglichen Leistungen, das betreffende Zimmer oder die sonstige Unterkunft nach Möglichkeit anderweitig zu vermieten.“ Hierzu wird auf der Waashüs-Internetseite unter <https://amrum-waashues.de> sowie auf der Internetseite der AmrumTouristik unter <https://buchen.amrum.de/> die entsprechende Wohnung und der Zeitraum als „frei“ gemeldet. Auch wird der Mieter gebeten, im Freundes- und Bekanntenkreis zu fragen, ob jemand die Wohnung übernehmen möchte. Im Zweifelsfall wird dem Gast geraten, eine Reiserücktrittsversicherung abzuschließen.

Stornierungsbedingungen bei unvermeidbaren und außergewöhnlichen Umständen (hier: Corona-Pandemie)

Es handelt sich hier um außergewöhnliche, sich ständig ändernde Umstände, die auch rechtlich häufig nicht eindeutig zu beantworten sind, da noch keine Rechtsprechung hierzu vorliegt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Aktualität kann daher nicht übernommen werden.

Der Gast sollte im Sinne eines guten Miteinanders seinen Ferienwohnungsbesitzer informieren, wenn er aus einem Risikogebiet einreist (auch vor Anreise). Umgekehrt informiert der Vermieter rechtzeitig seine Gäste (auch bereits vor Anreise) über die aktuellen Regelungen des Landes, wenn er erfährt, dass Gäste aus Risikogebieten einreisen. Um ein unbeschwertes Urlaubsvergnügen im Waashüs und auf Amrum zu gewährleisten, ist die gegenseitige und



ehrliche Information sowie der beiderseitige verständnisvolle Umgang für alle Beteiligten wünschenswert.

1. Schleswig-Holstein hat zzt. kein allgemeines Reiseverbot für Reisen in Risikogebiete/aus Risikogebieten innerhalb Deutschlands ausgesprochen. Denn anders als bei den ausländischen Risikogebieten geht mit der Einstufung als inländisches Risikogebiet keine Reisewarnung einher, sondern an die Einstufung wird teilweise lediglich die Verpflichtung geknüpft, sich an die jeweilig aktuell geltende Landesverordnung zur Bekämpfung des Coronavirus SARS-CoV-2 zu halten. Ein Urlaub in dem Risikogebiet/aus einem Risikogebiet ist demnach tatsächlich und rechtlich möglich.
2. Die allgemeinen privatrechtlichen Regelungen und Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind von der Landesverordnung zur Bekämpfung des Coronavirus SARS-CoV-2 unberührt. Verpflichtungen aus der Verordnung des Landes erwachsen für den Einreisenden, nicht für den Gastgeber. Das Hausrecht ist davon unberührt.
3. Für Ferienwohnungsbetreiber erwachsen aus der Verordnung des Landes keine Verpflichtungen zur Aufnahme oder zur Abweisung von Gästen, das Hausrecht ist davon unberührt. Eventuelle privatrechtliche Ansprüche bestehen weiterhin fort.
4. Ob ein Urlaub abgesagt wird, ist eine individuelle Entscheidung, der Urlaubsantritt ist weiterhin grundsätzlich möglich. Eine Entschädigung für ausgefallenen Urlaub als Folge der Anordnung gibt es nicht.
5. Allgemeine Verunsicherung und Angst der Reisenden, sich mit dem Virus anzustecken, berechtigt nicht zur kostenfreien Stornierung der Buchung. Die Übernachtung in einer Ferienunterkunft ist in der Regel ein Mietverhältnis (in Ausnahmefällen gilt das Reiserecht). Solche Verträge sind nicht ordentlich kündbar, ein Widerrufsrecht gibt es nicht, ein Rücktrittsrecht grundsätzlich nur dann, wenn es vertraglich vereinbart ist. Der Mieter ist daher bei einer erfolgten Buchung grundsätzlich zur Zahlung verpflichtet. Soweit vertraglich vereinbart, kann er gegebenenfalls gegen Gebühr stornieren.
6. Liegt die Unterkunft in einem Gebiet, in dem mehrere Fälle von Corona-Erkrankungen bekannt geworden sind, ohne dass das Gebiet abgesperrt oder eine behördliche Warnung vor Reisen dorthin ausgesprochen wird, so ist die Wohnung zugänglich und ohne Gesundheitsgefahren (die sich aus der Benutzung der Wohnung ergeben) bewohnbar. Der Gast kann nicht oder nur gegen eine möglicherweise vertraglich vereinbarte Stornogebühr kündigen bzw. vom Vertrag zurücktreten.
7. Liegt die Unterkunft in einem Gebiet, das aufgrund verstärkten Auftretens von Corona-Erkrankungen abgesperrt ist oder für das eine behördliche Warnung vorliegt, so ist eine kostenlose Stornierung dann denkbar, wenn die Wohnung nicht zugänglich ist (z. B. weil sie sich in einem abgesperrten Gebiet befindet) oder es in der Umgebung der



Wohnung zu einem erhöhten akuten Corona-Ausbruch kommt und von amtlicher Seite (z. B. Gesundheits- oder Innenministerien der Länder, Bundesministerien, Robert-Koch-Institut, örtliche Gesundheitsbehörden) vor der Reise in das Gebiet gewarnt wird. In diesem Fall wäre es für den Gast nicht möglich oder nicht zumutbar anzureisen.

8. Bei einer staatlichen Maßnahme, die für eine Gruppe von Personen gilt, spricht viel dafür, einen Fall der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) aufgrund höherer Gewalt anzunehmen. Das heißt: Die Vertragsparteien müssen sich um eine einvernehmliche Lösung bemühen, z.B. die Verschiebung des Buchungszeitraums, alternative Unterbringungsmöglichkeiten, Ausstellung eines Gutscheines oder ein gegenseitiges Entgegenkommen bei den Stornokosten. Dies ist individuell zu beurteilen und gilt insbesondere für Fälle, in denen der Buchungszeitraum unmittelbar bevorsteht und ein ärztliches Attest oder ein Corona-Test nicht rechtzeitig beigebracht werden kann. Wenn der Gastgeber die Ferienunterkunft dann für den ursprünglichen Vermietungszeitraum ganz oder teilweise anderweitig vermieten kann, sind diese Einnahmen von den Stornokosten abzuziehen. Grundsätzlich dürfte es dem Gast allerdings zuzumuten sein, sich um einen Corona-Test oder ein Attest zu bemühen. Sollte sich der Test positiv erweisen, liegt die Verhinderung dann allerdings "in der Person des Gastes" (wie auch sonst bei Krankheit oder individuell angeordneter Quarantäne). Dann ist er nach § 537 BGB verpflichtet, den Mietpreis abzüglich ersparter Aufwendungen zu entrichten bzw. die Stornokosten laut Vertrag/AGB zu bezahlen. In diesen Fällen dürfte allerdings eine Reiserücktrittsversicherung, so sie abgeschlossen wurde, einspringen.
9. Auch wenn der Feriengast (Mieter) persönlich verhindert ist, z. B. aufgrund einer Erkrankung (egal ob Corona oder eine andere Erkrankung), ist er zur Zahlung verpflichtet. Der Vermieter muss sich dann allerdings ersparte Aufwendungen (zum Beispiel durch Weitervermietung oder ersparte Betriebskosten) anrechnen lassen. Möglicherweise kann sich der Gast die Kosten von einer Reiserücktrittsversicherung erstatten lassen.
10. Wenn die Stornierung aufgrund rechtlicher Verpflichtungen erzwungen war, hat der Gast keinen Anspruch auf sonstige Schadensersatzansprüche, wie zum Beispiel auf Erstattung des Fahrpreises für eine schon gebucht Bahnfahrt.
11. Wenn im Mietobjekt selbst etwas Wesentliches fehlt, der vertragsgemäße Gebrauch der Unterkunft somit stark beeinträchtigt ist (zum Beispiel in einem Wellnesshotel das Schwimmbad aufgrund von Hygiene- und Kontaktregeln nicht genutzt werden kann), kann ein Mangel vorliegen, der den Kunden zur Minderung oder zur außerordentlichen Kündigung berechtigt (siehe §§ 536, 543 BGB). Eine Gesundheitsgefährdung als Kündigungsgrund kommt nur im Einzelfall in Betracht, etwa wenn sich zuvor mit Corona infizierte Personen in der Wohnung aufgehalten haben.



12. Anders sieht es aus, wenn das Angebot im Umfeld eingeschränkt ist (zum Beispiel sind Geschäfte geschlossen, der Strand ist nur eingeschränkt oder gar nicht nutzbar). In diesem Fall ist nicht die Mietsache selbst mangelbehaftet. Das sogenannte „Verwendungsrisiko“ liegt beim Gast, ein Recht zur Minderung oder Kündigung besteht nicht.
Beeinträchtigungen, die nicht die Wohnung selbst, sondern die Umgebung betreffen (eingeschränktes Angebot), berechtigen bei Einzelbuchungen (anders als bei Pauschalreisen) also nicht zur kostenlosen Kündigung. Gleiches gilt, wenn die Unterkunft gebucht wurde, um z. B. eine Veranstaltung (z. B. Messe) zu besuchen, die aus Risikovorsorge gegen eine Corona-Epidemie abgesagt wurde. Eine Stornierung wegen „Wegfalls der Geschäftsgrundlage“ kann im Regelfall nicht geltend gemacht werden, es sei denn, die Unterkunft wurde explizit als Messeunterkunft (z. B. im Rahmen eines Pakets) angeboten.
13. Personen, die aus einem inländischen Hochinzidenzgebiet kommen und aktuell bereits in Schleswig-Holstein sind, müssen nicht abreisen. Die Vorgaben einer eventuellen Quarantäne-Verordnung gelten erst ab Festlegung der entsprechenden Gebiete durch das Gesundheitsministerium für diejenigen Personen, die ab diesem Zeitpunkt aus diesen Gebieten einreisen.
14. Sofern es die Gegebenheiten vor Ort erlauben, ist grundsätzlich auch eine Quarantäne in einer Ferienwohnung nach Absprache mit dem Vermieter möglich – z.B. bis zum Vorliegen eines negativen Testergebnisses (dem sogenannten ärztlichen Zeugnis).
15. Wenn Reisenden nach ihrer Rückkehr aus einem Risikogebiet eine verpflichtende Quarantäne droht, kommt allerdings eine Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht (§ 313 BGB). Die Parteien müssen gemeinsam eine Lösung finden, zum Beispiel eine Verschiebung der Reise oder auch eine Preisanpassung (Teilung der Stornokosten). Wenn das Festhalten am Vertrag für eine Partei unzumutbar ist, kann sie allerdings vom Vertrag zurücktreten. Das kommt zum Beispiel dann in Betracht, wenn der Reisende eine Quarantänepflicht nicht durch einen Corona Test abwenden kann und die Quarantäne mit dringenden beruflichen Pflichten oder der Schulpflicht mitreisender Kinder kollidiert. In diesem Fall müsste man dem Gast wohl ein kostenloses Stornorecht zugestehen.
16. Es gelten die allgemeinen Kontaktbeschränkungen ausdrücklich auch für die Vermietung von Ferienunterkünften. Eine Gruppe, die aus mehr Haushalten und mehr Personen besteht, als gemäß der Kontaktregeln erlaubt ist, darf demzufolge nicht untergebracht werden, wenn die Gäste nicht unter Einhaltung der Auflagen beherbergt werden können (wenn zum Beispiel eine Gruppe aus mehreren Haushalten in einer Wohnung oder einem Haus untergebracht werden sollen). In diesem Fall kann die



Buchung kostenlos storniert werden, wenn die Buchung für die ganze Gruppe vorgenommen wurde. Es handelt sich um einen Fall der sogenannten rechtlichen Unmöglichkeit, da die Vermietung, so wie ursprünglich gebucht, untersagt ist. Die Pflicht zur Leistung entfällt damit für beide Vertragsparteien.

- 17. Wenn ein Gast krank anreist, oder in der Unterkunft erkrankt (Symptome, die auf eine Infektion mit Covid 19 hindeuten), so kann der Gastgeber verlangen, dass der Gast abreist, da ihm die Fortsetzung der Beherbergung dann nicht zumutbar ist, wenn die eigene Sicherheit oder die anderer Gäste beeinträchtigt werden kann. Zur Sicherheit sollte auch das örtliche Gesundheitsamt (» tools.rki.de/PLZTool/) hinzugezogen werden. Der Gast hat in diesem Fall keinen Anspruch auf kostenlose Stornierung bzw. sonstige Schadensersatzansprüche.*

- 18. Liegt ein positives Testergebnis vor, wird das weitere Vorgehen von dem jeweils am Ferienort örtlich zuständigen Gesundheitsamt auf Basis des Infektionsschutzgesetzes festgelegt. Dabei wird das Gesundheitsamt die Schutzmaßnahmen bestimmen und eine Quarantäne nach dem Infektionsschutzgesetz anordnen. Es ist davon auszugehen, dass den Betroffenen – soweit gesundheitlich zumutbar – die Heimreise nahegelegt wird. Wenn keine Testung erfolgt, ist für die Dauer des Aufenthalts in Schleswig-Holstein, maximal jedoch für 14 Tage, eine Quarantäne erforderlich. Ein für 7 Tage gebuchte Ferienwohnung muss nach Ablauf der Buchungsfrist geräumt werden und auf direktem Wege muss die Heimreise angetreten werden.*