

Ratgeber

Rechte der Mieter von
Ferienhäusern und
Ferienwohnungen



Verbraucherrechte stärken

Inhalt und Satz
Deutscher Verbraucherschutzverein e.V.
1. Auflage, Potsdam, 18. Dezember 2019

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Rechtliche Grundlagen	2
2.1. Anwendbares Recht	2
2.2. Vertragstyp nach BGB	4
3. Vertragsschluss	6
3.1. Zustandekommen.....	6
3.2. Buchungsportale.....	6
4. Stornierungen	7
4.1. Durch den Gast	8
4.2. Durch den Vermieter	10
5. Mängel	11
6. Gesetzesauszüge	13
6.1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	13
6.2. Verordnung (EG) Nr. 593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Juni 2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (Rom I).....	16

1. Einleitung

Wer im Urlaub seine Freiheit individuell genießen will, wird statt einer Pauschalreise mit Hotelunterbringung eher eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus mieten und Anreise sowie Urlaubsgestaltung selbst in die Hand nehmen. Gerade für Familien mit Kindern ist ein Ferienhaus in vielen Fällen die bessere und zugleich kostengünstigere Alternative.

Bereits bei der Planung des Urlaubs gilt es jedoch zu beachten, dass auf die Buchung einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses im Regelfall nicht das für den Urlauber



vorteilhafte Reiserecht, sondern das Mietrecht Anwendung findet. Die rechtlichen Unterschiede wirken sich spätestens dann aus, wenn es zu Abweichungen vom geplanten Urlaubsverlauf kommt.

Mit dem vorliegenden Ratgeber wollen wir Ihnen den rechtlichen Rahmen bei der Buchung von Ferienwohnungen oder Ferienhäusern vorstellen und Antworten auf häufige Fragen geben. Zur sprachlichen Vereinfachung reden wir im Folgenden immer von Ferienwohnungen und meinen damit zugleich auch Ferienhäuser, da insoweit keine rechtlichen Unterschiede bestehen.

Die Ihnen hier vorliegende 1. Auflage unseres Ratgebers stellt die Rechtslage im Dezember 2019 dar. Durch Gesetzesänderungen oder neue Entwicklungen in der Rechtsprechung kann sich die Rechtslage ändern.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1. Anwendbares Recht

Wenn Sie in Deutschland eine Ferienwohnung in Deutschland buchen, kommt selbstverständlich deutsches Recht zur Anwendung. Sobald der Vertragsabschluss jedoch „Auslandsberührung“ hat, stellt sich die Frage, das Recht welchen Staates Anwendung finden soll. Grundsätzlich können sich die Parteien über das anzuwendende Recht frei vertraglich einigen. Häufig unterbleibt jedoch eine ausdrückliche Vereinbarung darüber. Dann kommt es auf den sonstigen Inhalt des Vertrages, die Umstände des Vertragsschlusses, den Ort der Ferienwohnung oder den Wohnsitz der Parteien an.



Innerhalb der Europäischen Union wird die Frage des anwendbaren Rechts durch die EU-Verordnung 593/2008 ("Rom I") geregelt. Nach Art. 3 ROM-I ist die vertragliche Vereinbarung der Parteien maßgeblich. Fehlt es an einer ausdrücklichen Vereinbarung über das anwendbare Recht, ist im Vertrag nach sonstigen Anknüpfungspunkten für eine konkludente Rechtswahl zu suchen. Haben sich die Parteien z.B. auf einen bestimmten Gerichtsstand geeinigt, kann dies dafür sprechen, dass nach dem Willen der Parteien das Recht des Staates Anwendung finden soll, in dem sich der Gerichtsstand befindet. Andernfalls gilt bei der Miete von Ferienwohnungen gem. Art. 4 Abs. 1 lit. c) ROM-I grundsätzlich das Recht am Ort der Ferienwohnung. Es gibt jedoch Ausnahmen. Mieten Sie als Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland z.B. eine Ferienwohnung von einer natürlichen Person, die ihren Wohnsitz ebenfalls in Deutschland hat, kommt gem. Art. 4 Abs. 1 lit. d) ROM-I deutsches Recht zur Anwendung, egal in welchem (EU-)Land sich die Ferienwohnung befindet.

In den folgenden Kapiteln können wir die Rechtslage nur für den Fall der Anwendbarkeit deutschen Rechts darstellen.



Ist auf Ihren Vertrag das Recht eines anderen Staates anwendbar, empfehlen wir Ihnen, eine Beratung durch eine Institution oder einen Rechtsanwalt in Anspruch zu nehmen, die bzw. der über eine nachgewiesene Expertise auf dem Gebiet des anzuwendenden ausländischen Rechts verfügt.

2.2. Vertragstyp nach BGB

Bei Verträgen über „Reiseleistungen“ im weitesten Sinne – also grundsätzlich auch über Ferienwohnungen – stellt sich die Frage nach der Anwendbarkeit des Pauschalreisevertragsrechts nach den §§ 651a ff. BGB.

Ein Pauschalreisevertrag ist ein Vertrag zwischen einem Reisenden und einem Unternehmer (Reiseveranstalter), der eine Pauschalreise zum Gegenstand hat. Eine Pauschalreise liegt vor, wenn es zu einer Bündelung von mindestens zwei verschiedenen Arten von Reiseleistungen für den Zweck derselben Reise kommt, also ein Reisepaket ("verbundene Reiseleistungen") vorliegt. Untergeordnete Nebenleistungen bleiben außer Betracht. Wird zu einer Ferienwohnung z.B. auch die Bereitstellung von Frühstück oder der Transfer von und zum Bahnhof angeboten, liegt allein deswegen noch kein Reisevertrag vor. Die Abgrenzung zwischen Nebenleistungen und (weiteren) Hauptleistungen ist jedoch fließend. Verpflichtet sich der Anbieter der Ferienwohnung z.B. nicht nur zum Transfer des Gastes zwischen dem örtlichen Bahnhof und der Ferienwohnung, sondern zur Organisation der gesamten Anreise des Gastes von dessen Wohnort zur Ferienwohnung ist eine weitere Hauptleistung Vertragsgegenstand, was zur Anwendbarkeit des Pauschalreisevertragsrechts führt.

Ohne die Vereinbarung weiterer Hauptleistungspflichten schuldet der Vertragspartner bei einem Vertrag über eine Ferienwohnung nur die Bereitstellung der Unterkunft im vereinbarten Zeitraum, also nur eine touristische Einzelleistung und die Erbringung ggf. vereinbarter Nebenleistungen. In diesem Fall



kommt kein Pauschalreisevertrag, sondern ein sog. Beherbergungsvertrag zustande. Das ist ein gemischter Vertrag, in dessen rechtlichem Kern es sich um einen Mietvertrag gem. § 535 BGB handelt. Auf etwa vereinbarte Nebenleistungen, z.B. die Bereitstellung des Frühstücks, findet das jeweils passende Vertragsrecht, z.B. das Werkvertragsrecht, Anwendung.

Etwas komplizierter war die Rechtslage bis zum Jahr 2018 dann, wenn die Ferienwohnung nicht direkt vom Eigentümer, sondern über einen Dritten gebucht wurde, weil die Rechtsprechung in dieser Konstellation unter bestimmten Umständen das Reisevertragsrecht entsprechend angewendet hat.¹ Diese Rechtsprechung hat der Gesetzgeber mit der Änderung der §§ 651a ff. BGB durch das *Dritte Gesetz zur Änderung reiserechtlicher Vorschriften* vom 21.07.2017, mit der die sog. Pauschalreiserichtlinie vom 25.11.2015 (Richtlinie (EU) 2015/2302) umgesetzt wurde, jedoch den Boden entzogen. Ist nur die Bereitstellung der Ferienwohnung als einzige (Haupt-)Leistung Vertragsgegenstand, scheidet eine entsprechend Anwendung des Pauschalreiserechts mangels planwidriger Regelungslücke seit dem aus. Damit kommt bei einem Vertrag über eine Ferienwohnung auch dann nur ein Beherbergungsvertrag zustande, wenn der Vertrag über einen gewerblichen Vermittler geschlossen wird.

¹ Vgl. z.B. *BGH*, Urt. v. 20.05.2014 - X ZR 134/13.

3. Vertragsschluss

3.1. Zustandekommen

Der Beherbergungsvertrag kommt durch die Annahme eines Angebots der anderen Vertragspartei zustande. Er bedarf keiner bestimmten Form, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich eine bestimmte Form, z.B. die Schriftform, vereinbart. Der Vertrag kann also grundsätzlich auch mündlich geschlossen werden und ist auch dann für beide Parteien bindend. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich jedoch, den Vertrag schriftlich oder in Textform (E-Mail) zu schließen oder sich den Inhalt eines mündlich geschlossenen Vertrages jedenfalls per E-Mail bestätigen zu lassen.

Die vertragsbegründenden Willenserklärungen müssen nicht von den Parteien persönlich abgegeben werden. Vielmehr können auch Vertreter eingeschaltet werden. Dies geschieht auf Seiten der Vermieter z.B. dann, wenn Ferienwohnungen über Reisebüros oder Buchungsportale im Internet angeboten werden. Wenn die Betreiber von Reisebüros oder Buchungsportalen nur als Vermittler und nicht selbst als Leistungserbringer auftreten, kommt der Vertrag unmittelbar mit dem von ihnen vertretenen Vermieter, meist dem Eigentümer der Ferienwohnung, und dem Gast zustande.

3.2. Buchungsportale

Sowohl die Suche als auch die Buchung des passenden Feriendomizils lassen sich heutzutage bequem über das Internet erledigen. Es existieren zahlreiche auf Ferienwohnun-



gen oder Ferienhäuser spezialisierte Internetportale.

Doch Vorsicht! Die Betreiber der Internetportale lassen sich ihre Vermittlungsdienste selbstverständlich bezahlen, auch wenn sie vom Buchenden in der Regel keine gesondert ausgewiesene Vermittlungsgebühr verlangen. Die Vergütung der Portale steckt regelmäßig bereits im Preis der Ferienwohnung, der häufig sehr viel höher ist als der Preis, den der Vermieter bei einer direkten Vermietung ohne Einschaltung eines Portals verlangt. Aufschläge von 20 bis 30 % sind keine Seltenheit.



Wenn Sie in einem Buchungsportal eine passende Ferienwohnung gefunden haben, sollten Sie vor einer Buchung über das Portal prüfen, ob sich der Vermieter ermitteln lässt und wenn ja, ob der Vermieter die Ferienwohnung auch ohne Einschaltung des Portals vermietet. Wenn Sie eine Telefonnummer ermitteln können, sollten Sie den Vermieter einfach anrufen und höflich nachfragen. Nach unseren Erfahrungen kann man auf diese Weise mit etwas mehr Aufwand häufig einen sehr viel günstigeren Mietpreis aushandeln, als er in den Buchungsportalen angeboten wird.

4. Stornierungen

Wurde ein verbindlicher Beherbergungsvertrag geschlossen, so gilt: Gebucht ist gebucht. Anders als das Pauschalreisevertragsrecht für den Reisegast sieht das Mietrecht ein einseitiges Stornierungsrecht abgesehen von wenigen Ausnahmen (z.B. sog. „höhere Gewalt“) nicht vor. Zwar können sich die Parteien jederzeit auf eine einvernehmliche Auf-



lösung des Vertrages einigen. Die Parteien können im Vertrag auch ein Stornierungsrecht und dessen Konditionen vorsehen. All dies setzt jedoch eine Einigung der Parteien voraus. Dennoch kommt es immer wieder vor, dass eine der Vertragsparteien nach Vertragsschluss einseitig erklärt, dass sie den Vertrag „storniere“, obwohl gar keine Stornierungsmöglichkeit vereinbart wurde. Die sich hieraus ergebenden Rechtsfolgen hängen davon ab, ob der Gast oder der Vermieter die „Stornierung“ des Beherbergungsvertrages erklärt.

4.1. Durch den Gast

Der Mieter ist selbstverständlich nicht gezwungen, die Ferienwohnung tatsächlich zu nutzen. Er kann dem Vermieter durch eine „Stornierung“ verbindlich mitteilen, dass er nicht anreisen wird, ohne dadurch seine vertraglichen Pflichten zu verletzen. Die vereinbarte Miete muss er jedoch dennoch zahlen. § 537 Abs. 1 S. 1 BGB regelt dazu ausdrücklich, dass ein Mieter, der die Mietsache wegen eines in seiner Person liegenden Grundes nicht nutzen kann, deswegen nicht von der Pflicht zur Zahlung der Miete befreit wird.

Der Vermieter der Ferienwohnung muss sich gem. § 537 Abs. 1 S. 2 BGB aber den Wert seiner ersparten Aufwendungen anrechnen lassen. Die ersparten Aufwendungen (z.B. Reinigungskosten) sind im Allgemeinen jedoch gering und in der Regel mit nicht mehr als 5 bis 10 % des Mietpreises zu veranschlagen. Anders formuliert muss der Mieter, wenn er kurzfristig nicht anreist, in der Regel also 90 bis 95 % des Mietpreises dennoch zahlen.

Allerdings muss sich der Vermieter gem. § 537 Abs. 1 S. 2 BGB auch diejenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung der Mietsache erlangt. An dieser Stelle kann es für den Mieter interessant werden. Vermietet der Vermieter die Ferienwohnung nämlich zum selben oder höheren Mietpreis an einen anderen Feriengast weiter, muss er sich die dadurch erzielten Einnahmen in voller Höhe anrechnen lassen. Im praktischen Ergebnis wird der ursprüngliche Mieter in diesem speziellen Fall dann doch von seiner Pflicht zur Mietzahlung frei.

„Storniert“ der Mieter den Vertrag längere Zeit vor dem vereinbarten Mietbeginn kann der Vermieter nach Treu und Glauben gem. § 242 BGB sogar verpflichtet sein, sich aktiv um eine Neuvermietung der Ferienwohnung zu bemühen. Verletzt der Vermieter eine solche Pflicht, kann der Mieter Schadensersatz verlangen und muss im Ergebnis auch dann nicht die volle Miete zahlen.



Sobald Sie wissen, dass Sie eine gebuchte Ferienwohnung nicht nutzen können, sollten Sie dies dem Vermieter mitteilen und ihn bitten, sich um eine anderweitige Vermietung der Wohnung zu bemühen. Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit können Sie vom Vermieter Auskunft darüber verlangen, ob er die Wohnung anderweitig vermieten konnte und wenn ja, welche Einnahmen er dadurch erzielt hat. Der Vermieter muss Ihnen als Nebenpflicht aus dem Mietvertrag wahrheitsgemäß Auskunft erteilen. Je nach Ergebnis der Auskunft können Sie dann die von Ihnen gezahlte Miete ganz oder teilweise zurückfordern.

Bsp.: Sie haben im Januar 2019 für den Zeit-

raum vom 01. bis 15.07.2019 eine Ferienwohnung zum Preis von 1.000 € gemietet, mussten die Buchung aber schon im Februar stornieren. Der Vermieter hat nach seinen „Stornobedingungen“ 90 % des Mietpreises, also 900 €, von Ihnen verlangt und erhalten.

Auf Ihre Nachfrage teilt Ihnen der Vermieter im August mit, dass er die Ferienwohnung für den Teilzeitraum vom 01. bis 08.07.2019 zum Preis von 500,00 € anderweitig vermieten konnte. Für die Zeitraum vom 08. bis 15.07.2019 hat er trotz entsprechender Bemühungen keinen anderen Mieter gefunden. In diesem Fall schulden Sie unter Anrechnung der Einnahmen des Vermieters durch die Ersatzvermietung insgesamt nur 500,00 € (1.000 € - 500 €). Sie können also von den von Ihnen bereits bezahlten 900 € noch 400 € (900 € - 500 €) zurückverlangen.

4.2. Durch den Vermieter

Auch der Vermieter kann sich nicht einseitig vom Vertrag lösen, wenn er es sich „anders überlegt“ hat oder er beispielsweise merkt, dass er die Ferienwohnung für denselben Zeitraum doppelt vermietet hat. Gerade letzteres kommt bei der Vermietung von Ferienwohnungen häufiger vor, wenn dieselbe Ferienwohnung zeitgleich beispielsweise über eine Buchungsplattform im Internet aber auch direkt vom Vermieter angeboten wird. Eine Doppelvermietung gibt dem Vermieter jedoch nicht das Recht, einen der Verträge einseitig zu stornieren. Zwar kann er letztlich nur einem Gast die Ferienwohnung bereitstellen und damit nur einen der Mietverträge erfüllen. Die Nichtbereitstellung der Ferienwohnung gegenüber dem anderen Gast stellt diesem

gegenüber jedoch eine vom Vermieter zu vertretende Vertragsverletzung dar, für die der Vermieter dem Gast Schadensersatz zu leisten hat. Muss der Gast in einem solchen Fall z.B. eine andere, teurere Ferienwohnung beziehen, um seine Urlaubspläne zu realisieren, so kann er den Differenzbetrag als Schaden geltend machen.

5. Mängel

Entspricht die Ferienwohnung nicht der Beschreibung oder weist sie sonstige Mängel auf, die dem Gast bei Vertragsschluss nicht bekannt waren, richten sich die Rechte des Gastes nach den §§ 536 ff. BGB.

Grundsätzlich muss der Gast dem Vermieter auftretende Mängel gem. § 536c BGB unverzüglich anzeigen, um ihm die Möglichkeit der Abhilfe zu verschaffen. Unterlässt er die Anzeige, kann er nicht nur seine Mängelansprüche verlieren, sondern muss dem Vermieter ggf. sogar Ersatz für Folgeschäden leisten. Erkennen Sie z.B., dass die Heizung defekt ist und kommt es in der Folge zu einem Frostschaden, weil Sie den Vermieter nicht unverzüglich informiert haben, verlieren Sie nicht nur Ihre Ansprüche wegen der Unbeheizbarkeit der Wohnung, sondern müssen dem Vermieter auch noch für den Frostschaden Schadensersatz leisten.



Funktioniert die Heizung nicht, ist die Toilette verstopft oder Fehlen in der Wohnungsbeschreibung angegebene Küchengeräte, zeigen Sie dies dem Vermieter unverzüglich an. Setzen Sie zur Abhilfe eine angemessene Frist, die je nach Sachlage und Schwere des Mangels einige Stunden oder mehrere Tage

umfasst.

Schafft der Vermieter binnen der gesetzten Frist keine Abhilfe, kann sich der Gast selbst um die Behebung des Mangels bemühen. Nur ausnahmsweise kann der Gast auch ohne Fristsetzung sofort selbst Hand anlegen, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Vermeidung weiterer Schäden notwendig ist. Für alle notwendigen Auslagen des Gastes zur Mängelbeseitigung muss dann nach § 536a Abs. 2 BGB der Vermieter aufkommen.

Für die Zeit, in der die Nutzungsmöglichkeit der Ferienwohnung durch den Mangel ausgeschlossen ist, schuldet der Gast gem. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB keine Miete. Besteht zwar die Nutzungsmöglichkeit, ist sie aber nicht nur unerheblich beeinträchtigt, schuldet der Gast gem. § 536 Abs. 1 S. 2 BGB nur eine angemessen herabgesetzte Miete.



6. Gesetzesauszüge

(Stand: 18. Dezember 2019)

6.1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) ¹Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. ²Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. ³Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) ¹Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Taug-



lichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. ²Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. ³Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(1a) ...

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

...

§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

(1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

¹Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a nicht zu.

²Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. ³Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter

(1) ¹Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. ²Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) ¹Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. ²Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

(1) ¹Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. ²Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den

Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

6.2. Verordnung (EG) Nr. 593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Juni 2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwen- dende Recht (Rom I)

Art. 3 Freie Rechtswahl

(1) Der Vertrag unterliegt dem von den Parteien gewählten Recht. Die Rechtswahl muss ausdrücklich erfolgen oder sich eindeutig aus den Bestimmungen des Vertrags oder aus den Umständen des Falles ergeben. Die Parteien können die Rechtswahl für ihren ganzen Vertrag oder nur für einen Teil desselben treffen.

...

Art. 4 Mangels Rechtswahl anzuwendendes Recht

(1) Soweit die Parteien keine Rechtswahl gemäß Artikel 3 getroffen haben, bestimmt sich das auf den Vertrag anzuwendende Recht unbeschadet der Artikel 5 bis 8 wie folgt:

...

- c) Verträge, die ein dingliches Recht an unbeweglichen Sachen sowie die Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen zum Gegenstand haben, unterliegen dem Recht des Staates, in dem die unbewegliche Sache belegen ist.
- d) Ungeachtet des Buchstabens c unterliegt die Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen für höchstens sechs aufeinander folgende Monate zum vorübergehenden privaten Gebrauch dem Recht des Staates, in dem der Vermieter oder Verpächter seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, sofern der Mieter oder Pächter eine natürliche Person ist und seinen gewöhnlichen Aufenthalt in demselben Staat hat.

...

(2) Fällt der Vertrag nicht unter Absatz 1 oder sind die Bestandteile des Vertrags durch mehr als einen der Buchstaben a bis h des Absatzes 1 abgedeckt, so unterliegt der Vertrag dem Recht des Staates, in dem die Partei, welche die für den Vertrag charakteristische Leistung zu erbringen hat, ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat.

(3) Ergibt sich aus der Gesamtheit der Umstände, dass der Vertrag eine offensichtlich engere Verbindung zu einem anderen als dem nach Absatz 1 oder 2 bestimmten Staat aufweist, so ist das Recht dieses anderen Staates anzuwenden.

(4) Kann das anzuwendende Recht nicht nach Absatz 1 oder 2 bestimmt werden, so unterliegt der Vertrag dem Recht des Staates, zu dem er die engste Verbindung aufweist.

Rechtliche Hinweise

Die hier zusammengetragenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der bei Drucklegung aktuellen Gesetzeslage und Rechtsprechung erstellt. Dennoch sind einzelne Fehler nicht ganz auszuschließen. Der *Deutsche Verbraucherschutzverein e.V.* übernimmt insofern keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, soweit ihm nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

Die verwendeten Grafiken wurden der Webseite www.openclipart.org entnommen und standen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung unter der Creative Commons CC0 1.0 Lizenz.

Hat Ihnen diese Informationsbroschüre geholfen?

Gerne nehmen wir Ihre Kritik und Ihre Anregungen entgegen. Senden Sie uns einfach eine E-Mail. Weitergehende Informationen zu Themen des Verbraucherschutzes und zahlreiche, von uns erläuterte Fallbeispiele aus der Rechtsprechung finden Sie auf unserer Internetseite. Selbstverständlich können Sie sich auch mit konkreten Problemen auf diesem Gebiet an uns wenden.

Wünschen Sie eine individuelle Prüfung Ihrer Rechtsfragen im Zusammenhang mit Miete einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses?

Auch hier können wir Ihnen weiterhelfen. Wir lassen etwaige Ansprüche für unsere Vereinsmitglieder kostenfrei durch erfahrene Rechtsanwälte prüfen. Detaillierte Informationen zur Rechtsberatung durch unseren Verein finden Sie ebenfalls auf unserer Internetseite.

Impressum

Deutscher Verbraucherschutzverein e.V.
- Geschäftsstelle -
Zum Jagenstein 3
14478 Potsdam

Telefon: 0331 / 73042559
Telefax: 0331 / 73042560

www.deutscher-verbraucherschutzverein.de
info@deutscher-verbraucherschutzverein.de