



## Infoblatt Reiserecht

# Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Beherbergungsbetriebe und rechtliche Folgen

Auswirkungen für Beherbergungsunternehmen ergeben sich aus den Beschlüssen der Bundesregierung und darauf aufbauend den länderspezifischen Verordnungen zur Bekämpfung der Pandemie auf Grundlage des Infektionsschutzgesetzes. Jedes Bundesland verfügt über eine eigene Verordnung, die für das jeweilige Bundesland gilt und sich in einigen Punkten voneinander unterscheiden können.

### *Rechtliche Grundlagen und Hinweise:*

- Infektionsschutzgesetz (hier § 32) vom 20. Juli 2000 in Verbindung mit § 2 der Infektionsschutzzuständigkeitsverordnung vom 27. November 2007
- Zu beachten ist das jeweilige Landesrecht: Rechtliche Grundlage in Brandenburg ist die Eindämmungs- bzw. UmgangsVO (LINK)
- Achtung! Die Situation verändert sich regelmäßig. Mit Blick auf das Infektionsgeschehen werden die Maßnahmen häufig kurzfristig geändert, sodass immer der neueste Stand der Verordnung im Blick behalten werden muss.
- Aktuelle Informationen zur aktuellen Lage unter <https://kkm.brandenburg.de/kkm/de/>

## Rechtliche Einordnung von Covid-19 als höhere Gewalt

Verträge in der Touristik werden derzeit im Hinblick auf Covid-19 häufig mit der Begründung gekündigt, es handele sich um höhere Gewalt.

### **Der Begriff „Höhe Gewalt“**

Eine einheitliche Definition des Begriffs höhere Gewalt gibt es nicht. Üblicherweise wird damit ein von außen kommendes, keinen betrieblichen Zusammenhang aufweisendes und auch durch die äußerste vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht abwendbares Ereignis verstanden.

Bei Vertragsstörungen in Verbindung mit Covid-19 kann man davon ausgehen, dass in vielen Fällen höhere Gewalt vorliegt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die WHO Covid-19 bereits als Pandemie bezeichnet (Stand 11.03.2020).

*☞ Im Beherbergungsrecht gibt es eine Definition für „höhere Gewalt“ nicht.*

Die Auswirkungen der aktuellen „Coronalage“ auf die jeweiligen Vertragsverhältnisse werden künftig entscheidend sein. Es muss immer der jeweilige Einzelfall betrachtet werden.

Maßgeblich für die rechtliche Bewertung wird v.a. die Situation am **Bestimmungsort der gebuchten Unterkunft** sein, bzw. die daraus resultierenden behördlichen Anordnungen.

Im Pauschalreiserecht, §§ 651 a ff. BGB gibt es den Begriff des außergewöhnlichen, unvermeidbaren Umstandes, welcher dann vorliegen soll,

„.....wenn am Bestimmungsort oder in dessen unmittelbarer Nähe unvermeidbare, außergewöhnliche Umstände auftreten, die die Durchführung der Pauschalreise oder die Beförderung von Personen an den Bestimmungsort erheblich beeinträchtigen. Umstände sind unvermeidbar und außergewöhnlich im Sinne dieses Untertitels, wenn sie nicht der Kontrolle der Partei unterliegen, die sich hierauf beruft.....“

**TIPP: Kontrollfrage für die Bewertung eines Vertrags/Falls:  
Ist die Leistung durch unerwartete von außen kommende Umstände am Leistungsort oder in dessen unmittelbarer Nähe erheblich beeinträchtigt oder nicht durchführbar?**

Indizien für das Vorliegen höherer Gewalt/außergewöhnlicher Umstände sind:

- Reisewarnungen des Auswärtigen Amtes
- Risikohinweise der Robert Koch-Instituts
- Anordnungen der Regionen (Einreiseverbote/Ausgangssperren/Ein-  
dämmungs- und Umgangsverordnungen etc.)

*! Es liegt kein außergewöhnlicher Umstand und damit kein Anlass für eine kostenfreie Kündigung vor, wenn*

- ein Gast aus allgemeiner Sorge vor Ansteckung die Reise nicht antritt, ohne dass es für die Region eine Reisewarnung gibt oder eine Einstufung als Risikogebiet
- eine ggf. zu erwartende Reiseunlust auftritt

## **Welche Auswirkungen hat Covid-19 auf das Rechtsverhältnis zwischen dem Gast und den Beherbergungsbetrieb konkret?**

Der Beherbergungs- bzw. Gastaufnahmevertrag ist ein typengemischter Vertrag mit Elementen des Kauf-, Miet-, Dienst- und Werkvertrags. Der Beherbergungsbetrieb schuldet dem Gast die vereinbarungsgemäße Bereitstellung des Zimmers. Der Gast ist verpflichtet, die Übernachtungskosten zu zahlen.

Grundsätzlich gilt, dass die Vertragsparteien sich nicht einseitig z.B. aus Gründen wie schlechtes Wetter, Krankheit, Angst vor einer Ansteckung von dem Vertrag lösen können. Der Gast trägt grundsätzlich das sog. „Verwendungsrisiko“ seiner gebuchten Unterkunft. Der Beherbergungsbetrieb hat weiterhin den Anspruch auf Zahlung der Übernachtungskosten bei Kündigung aus genannten Gründen, wobei jedoch ersparte Aufwendungen (z.B. Reinigungskosten, Betriebskosten) abzuziehen sind. Er kann auch Pauschalentschädigungen (Stornokosten) verlangen, wenn er dies in seinen allgemeinen Geschäftsbedingungen (Beherbergungsbedingungen) so geregelt hat und diese Bedingungen dem Vertrag auch wirksam zugrunde gelegt wurden.

*! Nur ausnahmsweise werden der Beherbergungsbetrieb von seiner Leistungspflicht und der Gast von seiner Zahlungspflicht befreit, wenn objektiv die Beherbergungsunterkunft nicht genutzt werden darf. Es handelt sich dann um einen Fall rechtlicher Unmöglichkeit (z.B. Das Zielgebiet oder die Beherbergungsunterkunft werden unter Quarantäne gestellt oder sind wegen Beherbergungsverboten nicht zugänglich).*

**Tipp: Bei der Überprüfung der Beherbergungsverträge in Zusammenhang mit Corona sollte man genau hinschauen und prüfen:**

1. Wann wird/wurde storniert?
  - i. Es gilt ein Beherbergungsverbot.
  - ii. Es herrscht eine Pandemie laut WHO.  
etc.
2. Für welchen Zeitraum wird/wurde storniert?
  - i. Es gilt ein Beherbergungsverbot.
  - ii. Der Reisezeitraum liegt außerhalb des Beherbergungsverbots.
  - iii. Ein Beherbergungsverbot ist absehbar, aber noch nicht in Kraft.  
etc.
3. Warum wird storniert?
  - i. Es gilt ein Beherbergungsverbot
  - ii. Der Gast ist erkrankt.
  - iii. etc.

**Fallbeispiele: Es sind demnach folgende Fallgruppen zu unterscheiden:**

### 1. Stornierung aufgrund Erkrankung des Gastes

*Bsp. Der Gast ist selbst am Corona-Virus erkrankt oder wird zu Hause unter Quarantäne gestellt, das Hotel ist (wieder) geöffnet und für touristische Übernachtungen zugänglich.*

Der Gast kündigt seinen Beherbergungsvertrag mit dem Hotel. Es fallen reguläre Stornokosten an, ggf. hat der Gast eine Reiserücktrittskostenversicherung, die ihm diese Kosten ersetzt. Wenn der Gast aus Sorge, sich anzustecken, die Reise nicht antreten will, zahlt die Versicherung keine Stornokosten.

### 2. Stornierung aufgrund von Quarantänemaßnahme oder Verordnungen einer Region/eines Bundeslandes

*Bsp. Ein Hotel oder ein (Ziel-)Gebiet wird unter Quarantäne gestellt bzw. ist allgemein unzugänglich bzw. Verbotsverordnungen schränken die Leistungsmöglichkeit ein, Beherbergungsverbote werden ausgesprochen.*

Beide Vertragspartner werden von ihrer Leistungspflicht befreit, das gebuchte Hotel muss nicht leisten, verliert aber auch seinen Anspruch auf die Gegenleistung, §§ 275, 326 BGB. Auf reguläre Stornierungskosten dürfte man sich in diesem Falle nicht berufen.

☞ Anstelle der Erstattung könnten Gutscheine oder kostenlose Umbuchungen angeboten werden. Eine gesetzliche Pflicht seitens des Gastes diese Ersatzlösung anzunehmen, besteht hingegen nicht.

*Rechtliche Grundlagen:*

§ 275 Abs.1 BGB: Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist.

§ 326 Abs.. 1 S. 1 Var. 1: Braucht der Schuldner nach § 275 Abs. 1 bis 3 nicht zu leisten, entfällt der Anspruch auf die Gegenleistung.

**Tipp: Bei Neuverträgen ggf. durch AGB regeln, wie mit geleisteten (An-)Zahlungen umgegangen werden darf/soll.**

*! Darf ein Hotel beherbergen und ist die Anreise dorthin auch möglich, liegt im Umkehrschluss kein Fall von Unmöglichkeit vor (AG Charlottenburg, Versäumnisurteil vom 07.08.2020, Az.: 206 C 154/20).*

3. Regionen, aus denen der Gast kommt, sind erklärte Risikogebiete bzw. Gast muss sich eines Coronatests unterwerfen

*Bsp.: Der Gast kommt aus einem Risikogebiet und müsste aufgrund einer Verordnung eine Impfung oder einen negativen Covid-19 Test nachweisen.*

Der Beherbergungsbetrieb verliert seine Zahlungspflicht nicht, da dies in der Sphäre des Gastes liegt. Fraglich ist, wo die Risikosphäre des Gastes endet. Je flächendeckender Einschränkungen vorgenommen werden und je mehr potentielle Gäste betroffen sind, liegt es nahe bezüglich der Gäste, die von den Verboten betroffen sind, eine Vertragsanpassung gemäß § 313 BGB zuzulassen.

*Rechtliche Grundlage*

Gemäß § 313 BGB gilt, dass wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, eine Anpassung des Vertrags verlangt werden kann, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

☞ Konkret heißt das, es liegt eine mögliche Störung der Geschäftsgrundlage vor, die eine Anpassung des Beherbergungsvertrags nach sich zieht, z.B.:

1. kostenfreie Stornierung der Unterkunft
2. kostenfreie Umbuchung auf einen späteren Zeitraum

#### 4. Stornierung aufgrund abgesagter Veranstaltungen /Events

*Bsp. Das Hotel ist (wieder) eröffnet. Es dürfen aber nach wie vor keine Messen und Veranstaltungen stattfinden. Der Gast storniert deshalb seine gebuchte Unterkunft, denn eigentlich wollte er anlässlich der Buchmesse oder eines Sportevents anreisen.*

##### *Rechtsgrundlage*

Das deutsche Rechtsinstitut des § 313 BGB „Störung der Geschäftsgrundlage“ kann hier zum Tragen kommen: Danach gilt, dass wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, eine Anpassung des Vertrags verlangt werden kann.

Fall 1: Nach der beschriebenen Rechtslage kann der Hotelbetrieb nur auf Zahlung der vereinbarten Übernachtungskosten bestehen (abzüglich der ersparten Aufwendungen), wenn das Stattfinden einer Veranstaltung nach Vorstellung beider Parteien nicht zur Geschäftsgrundlage geworden ist.

Fall 2: Haben die Parteien ein „Messepackage“ vereinbart, müssten nach den Vorgaben des § 313 BGB die Parteien eine Anpassung erarbeiten, wie z.B. Erteilung von Gutscheinen, Verrechnung mit Folgebuchung, Halbierung der Stornokosten.

#### 5. Mietmangel aufgrund der Nichtnutzbarkeit von Einrichtungen (intern)

*Bsp. Im Wellnesshotel sind das Schwimmbad und die Sauna aufgrund von Hygiene- und Kontaktregeln geschlossen oder nur eingeschränkt nutzbar.*

Möglichkeit 1: Es kann ein Mangel vorliegen, wenn im Mietobjekt selbst etwas Wesentliches fehlt, was vertraglich versprochen wurde. Maßgeblich sind die Bewerbung des Hotelangebots in Flyer, Internet und Vertragsunterlagen.

Möglichkeit 2: Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn die tatsächliche Beschaffenheit der Mietsache von der nach dem Vertrag vorausgesetzten Beschaffenheit für den Mieter negativ abweicht.

Beispiele: Schließung von Spiel- und Bolzplätzen, keine Nutzungsmöglichkeit von Sanitäreinrichtungen, keine Nutzungsmöglichkeit von Saunen/Thermen

Der Gast ist dann grundsätzlich berechtigt, den Vertrag zu mindern oder kann den Vertrag außerordentlichen kündigen (siehe §§ 536, 543 BGB).

*☞ Tipp: Die Eigenschaften bzw. die Beschaffenheit der Mietsache bestimmt der Hotelier/Gastgeber. Bei Abschluss von Neuverträgen sollte der Hinweis erfolgen, dass die Vertragsbestandteile aufgrund von Verordnungen fehlen könnten. Bei Altverträgen können Verhandlungen vorgenommen werden, z.B. Entgegenkommen in Form eines Gutscheins.*

## 6. Mietmangel aufgrund der Nichtnutzbarkeit von Einrichtungen (extern)

*Bsp. Das Hotel ist geöffnet. Angebote im Umfeld bleiben eingeschränkt: Geschäfte sind geschlossen, der Strand ist nur eingeschränkt oder gar nicht nutzbar.*

Dann ist die Mietsache nicht selbst mangelbehaftet. Der Mieter kennt die Umstände und hat demnach in Kenntnis dessen, den Vertrag abgeschlossen. Das sogenannte „Verwendungsrisiko“ liegt beim Gast, ein Recht zur Minderung oder Kündigung besteht nicht.

### Zusammenfassung „Verträge mit Gästen“

Bei Verträgen, die vor Corona geschlossen wurden, wird Corona bei Individualverträgen rechtlich als höhere Gewalt eingeordnet. Es werden alte Vertragsmuster genutzt.

Bei aktuellen Vertragsabschlüssen sollte auf die künftige Lage abgestellt werden: Die Rechtliche Einordnung von Corona sollte nicht mehr als höhere Gewalt erfolgen, da keine unerwarteten Umstände mehr vorliegen. Verträge sollten auf die neuen Umstände bei Vorliegen von Corona angepasst werden.

## Auswirkungen auf das Rechtsverhältnis der Leistungsträger untereinander

Das verbraucherschützende (Reise-)recht gilt hier nicht. Zunächst ist im B2B-Geschäft zur rechtlichen Einstufung der direkte Blick in den Vertrag und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen maßgeblich:

1. Sehen diese Anpassungsregelungen für solche Fälle vor, kommen diese Vorschriften vorrangig zur Anwendung.
2. Gibt es keine vertragliche Regelung zu dieser Thematik, kommt letztendlich das geltende Recht, in Deutschland die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur Anwendung. Die Rechtsfolgen für den Vertrag richten sich zumeist dann nach den Vorschriften
  - der rechtlichen Unmöglichkeit,
  - den besonderen schuldrechtlichen Vorschriften (z.B. Mietvertrags-  
Werkvertragsrecht) sowie
  - dem Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

*☞ Bei neuen Verträgen wird die rechtliche Einordnung von Corona ggf. nicht mehr als unerwarteter Umstand bzw. höhere Gewalt zu bewerten sein. Sehen Verträge und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen angemessene Regelungen zur Thematik von Corona vor?*

- Verhandlung über geeignete Klauseln mit den Vertragspartnern vor Vertragsabschluss, um Streit im Nachgang zu vermeiden.
- Chancen der neuen Vertragsgestaltung nutzen und Anpassung der Verträge auf die neuen Umstände bei Vorliegen von Corona

☞ *Folgende zu regelnden Rechtsfolgen wären denkbar:*

- Der Vertrag wird im Fall von Undurchführbarkeit oder erheblichen Erschwernissen automatisch aufgelöst. Die Parteien verzichten wechselseitig auf künftige Ansprüche.
- Die Vertragspflichten werden erst einmal ausgesetzt und nach dem Ende des außerordentlichen Ereignisses wieder eingesetzt.
- Geleistete Anzahlungen werden (anteilig) auf künftige Leistungen angerechnet / Umbuchung der Veranstaltung auf das Folgejahr werden vereinbart.
- Künftige Preissteigerungen werden auf eine Maximalgrenze festgesetzt.
- Die Stornokosten werden halbiert/geteilt um eine sachgerechte Risikoverteilung zu gewährleisten.
- Es sollte abgewogen werden, ob der Zweck der Buchung als Vertragsgrundlage genannt werden soll/muss.
- Die Folgen bei Veranstaltungsabbruch sollten definiert werden.

Es gibt hier keine Einheitslösungen, Verträge sollten immer maßgeschneidert zum Anbieter und dessen Kunden passen.

## Fazit:

1. Bei einem Verbot touristischer Übernachtungen muss der Hotelier oder Vermieter von sich aus stornieren, weil er seine Leistung wegen der Corona-Pandemie nicht weiter anbieten darf.
2. Sagt der Hotelier den Aufenthalt ab, weil er aufgrund eines behördlichen Verbots nicht vermieten darf, muss der Hotelgast den Zimmerpreis nicht bezahlen. Die Beherbergungsleistung wird für den Hotelier zumindest bei touristischen Übernachtungen unmöglich.
3. Es gelten die nach Bundesland abweichenden Regelungen.
4. In allen anderen Situationen muss immer der jeweilige Einzelfall betrachtet werden. Wann, warum und für welchen Zeitraum sind Stornierungserklärungen abgegeben worden, ist hierbei zu prüfen.
5. Mit den jeweiligen Vertragspartnern sollten transparent bereits vor Vertragsabschluss geeignete Vorgehensweisen in coronatypischen Situationen abgestimmt werden.
6. Die eigenen Vertragsunterlagen sollten angeschaut und eventuell auf die Coronasituation angepasst werden.
7. Mit den Gästen sollte im Rahmen von Buchungsanfragen und Bestätigungen das Thema „Corona“ transparent gestaltet werden.

## Weiterführende Links:

<https://www.tourismusnetzwerk-brandenburg.de>

[DEHOGA Brandenburg: Corona-Infos \(dehoga-brandenburg.de\)](https://www.dehoga-brandenburg.de)

[FAQ für Gastgeber - Deutscher Tourismusverband](#)

Berlin, 07.01.2021 | Rechtsanwältin Anja Smettan-Öztürk | Augsburger Straße 29 | 10789 Berlin

Tel: 030 23 625271 | E-Mail: [a.smettan@rechtsanwalt-smettan.de](mailto:a.smettan@rechtsanwalt-smettan.de) | [www.rechtsanwalt-smettan.de](http://www.rechtsanwalt-smettan.de)