

Pflichten und Haftung des Gastgebers bei der Lärmbeeinträchtigung von Urlaubsunterkünften durch Baustellen

RECHTSANWALT RAINER NOLL, STUTT GART

Die Lärmbeeinträchtigung einer Urlaubsunterkunft, zumal wenn sie für den Gastgeber kurzfristig und unvorhersehbar auftritt, stellt sich für den Gastgeber als erhebliches Problem dar. Es besteht häufig große Unsicherheit bei den Gastgebern, wie mit solchen Problemen sachlich und vor allem rechtlich umzugehen ist.

Der nachfolgende Beitrag stellt die Rechtslage dar und gibt Handlungsempfehlungen:

1. Rechtliche Ausgangslage

In Deutschland und auf europäischer Ebene gibt es keine spezialgesetzlichen Vorschriften für den Vertrag zwischen einem Gast und einem Gastgeber (egal ob gewerblicher Beherbergungsbetrieb, Privatvermieter oder Ferienwohnungsvermieter). Das entsprechende Vertragsverhältnis wird in der deutschen Rechtsprechung und im Inlandtourismus üblicherweise als **Beherbergungsvertrag** oder **Gastaufnahmevertrag** bezeichnet. Es handelt sich hierbei um zwei Bezeichnungen für ein- und denselben Vertragstyp.

Die deutsche Rechtsprechung wendet auf dem Gastaufnahmevertrag **das gesetzliche Mietvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches** an. Einschlägig ist insoweit insbesondere die Vorschrift des **§ 536 BGB über Sach- und Rechtsmängel** einer Nutzungsache.

2. Lärmbelästigung der Unterkunft als „Mangel der Mietsache“

Ausgehend von der bevorstehenden grundsätzlichen Rechtslage haben sich die Gerichte mehrfach mit der Frage befasst, inwieweit eine Lärmbelästigung, insbesondere auch durch eine Baustelle, einen „Mangel der Mietsache“, bei Urlaubsunterkünften also einen Mangel der Ferienwohnung, des Zimmers oder der Hotelunterkunft darstellt.

Die Gastgeber gehen von der Vorstellung aus, dass ein Mangel der Mietsache nicht vorliegen könne, wenn es sich bei der Baustelle, von der die Lärmbelästigung ausgeht, um die Baustelle eines Nachbarn oder eine öffentliche Baustelle, etwa der Gemeinde, der Telekom oder eines Energieversorgers handle.

Die Rechtsprechung ist indessen in diesem Punkt eindeutig und für den Gastgeber unerfreulich. Es kommt leider **überhaupt nicht darauf an**, ob der Gastgeber zum Zeitpunkt des Abschlusses des Gastaufnahmevertrages oder vorher Kenntnis vom Auftreten der Baustelle hatte oder nicht, und ob er selbst irgendeinem Einfluss auf die Durchführung, den Ablauf und die Lärmbeeinträchtigung durch die Baustelle hatte oder hat.

Daraus folgt zunächst natürlich auch, dass jede **eigene** Baustelle, die auf Veranlassung des Gastgebers selbst aufgemacht wird oder unter seiner Kontrolle und Herrschaft steht und von der entsprechenden Beeinträchtigung durch Lärm oder Staub ausgeht, **einen Mangel der Mietsache darstellen**.

Die Rechtsprechung hat jedoch durchgehend und eindeutig zu Lasten des Gastgebers angenommen, dass auch **jede Beeinträchtigung durch eine fremde Baustelle** also durch Lärm, durch Zufahrtsbehinderungen, durch Staub **einen Mangel der Mietsache darstellt**. Leider sind einige Gerichtsurteile sogar davon ausgegangen, dass schon **der bloße Anblick einer Baustelle** einen Mangel der Mietsache darstellen kann.

Festzuhalten ist demnach:

Jede Baustelle, von der Auswirkungen auf die Ferienunterkunft, insbesondere durch Lärm, durch Staub und durch Zufahrtsbehinderungen ausgehen, stellt einen Mangel dar, der entsprechende Gewährleistungspflichten des Gastgebers auslöst und damit entsprechende Rechte des Gastes.

3. Ansprüche des Gastes

Für die Art und Umfang solcher Ansprüche des Gastes hängt es zunächst davon ab, wie die Unterkunft im Gastgeberverzeichnis, auf der Internetseite, im Hausprospekt oder in der sonstigen Buchungsgrundlage beschrieben ist.

Ein besonderes Problem ergibt sich, wenn die Unterkunft als „**ruhig**“ oder „**besonders ruhig**“ bezeichnet ist und von der Baustelle Lärmbelästigungen ausgehen. In diesem Fall, also bei Beschreibung der Unterkunft als „ruhig“ oder „besonders ruhig“ handelt es sich nämlich im rechtlichen Sinne um eine **zugesicherte Eigenschaft**.

Ist demnach die Unterkunft als „ruhig“ oder „besonders ruhig“ beschrieben, so ist der Gast **selbst bei geringer Lärmbelästigung** (zeitlich oder vom Geräuschumfang her) grundsätzlich berechtigt, **den Gastaufnahmevertrag kostenfrei zu kündigen, bzw. kostenfrei zurückzutreten**. Dieses Recht besteht sowohl **vor** Anreise und Belegungsbeginn als auch **nach** Anreise und Belegungsbeginn.

Bei einer derartigen Zusicherung einer ruhigen oder besonders ruhigen Lage kann demnach der Gast nicht darauf verwiesen werden, den Aufenthalt durchführen zu müssen und hierfür lediglich einen Nachlass auf den Unterkunftspreis zu erhalten.

Ist die Unterkunft nicht ruhig oder besonders ruhig beschrieben, hängen die Ansprüche des Kunden vom Umfang der Beeinträchtigung ab, wobei die Lage der Baustelle, die Größe der Baustelle, die Dauer der Bauarbeiten und Art und Umfang der Beeinträchtigung (Staub, Lärm, Zugangsbehinderung) eine Rolle spielen.

Je lauter, näher, intensiver und störender die Baustelle ist, desto eher ist ein Recht des Gastes auf kostenlose Kündigung oder kostenlosen Rücktritt vor oder nach Belegungsbeginn begründet.

Demnach kann vom Gast allenfalls bei zeitlich oder sachlich geringerer Beeinträchtigungen verlangt werden, den Aufenthalt durchzuführen und ihm hierfür lediglich einen Nachlass am Aufenthaltspreis zu gewähren.

Der Gastgeber muss berücksichtigen, dass derartige Beeinträchtigungen eine äußerst subjektive Angelegenheit sind.

Ein Gericht kann im nachträglichen Streitfall nicht oder nur sehr schwer feststellen, welchen Umfang eine Beeinträchtigung, insbesondere eine Lärmbeeinträchtigung, hatte.

Die Problematik einer solchen nachträglichen rechtlichen Auseinandersetzung besteht darin, dass die sogenannte Beweislast möglicherweise nicht beim Gast liegt.

Es muss also gegebenenfalls nicht der Gast, Intensität und Umfang einer Lärmbeeinträchtigung oder einer sonstigen Beeinträchtigung beweisen, sondern der Gastgeber muss den Nachweis („Negativbeweis“) führen, dass keine oder nur eine geringe Beeinträchtigung vorhanden war. Dies ist für den Gastgeber natürlich schwierig. Es ist deshalb, von Ausnahmefällen abgesehen, in aller Regel nicht sinnvoll, dass der Gastgeber sich diesbezüglich auf einen Rechtsstreit mit dem Gast einlässt.

4. Informationspflichten des Gastgebers

Die Rechtsprechung geht grundsätzlich davon aus, dass beim Auftreten von Baustellen, soweit von diesen voraussichtlich irgendwelche Beeinträchtigungen ausgehen, auch eine **Informationspflicht des Gastgebers** gegenüber dem Gast besteht.

Es ist also definitiv eine sehr fatale und nachteilige Entscheidung, den Gast einfach „auf gut Glück“ anreisen zu lassen in der Erwartung, der Gast werde die Probleme akzeptieren oder man werde sich mit dem Gast in irgendeiner Form, insbesondere eines Nachlasses, einigen.

Wenn eine solche Einigung mit dem Gast nicht erzielt werden kann und dieser vom Vertrag zurücktritt, bzw. den Vertrag kündigt und die Heimreise antritt, dann kommt zur Verpflichtung der Rückzahlung des Aufenthaltspreises oder dem Verlust auf den Anspruch auf den Aufenthaltspreis gegebenenfalls noch ein **Schadensersatzanspruch wegen der An- und Abreisekosten hinzu**.

Besonders fatal ist in einem solchen Fall folgendes:

Erfolgt keine unverzügliche Information des Gastes über die auftretenden Probleme und entsteht damit eine entsprechende Informationspflichtverletzung, dann kann der Gast gegebenenfalls vor Ort nach Auszug **ein Ersatzquartier suchen**. Dies darf, insbesondere dann, wenn ein gleichwertiges Quartier nicht zu finden ist, auch teurer sein und der Gastgeber muss gegebenenfalls die Mehrkosten als Schadensersatz ebenfalls erstatten.

Der in derartigen Fällen von Gästen gelegentlich geltend gemachte „Schadensersatz wegen nutzlos verbrauchter Urlaubszeit“ oder „Schadensersatz wegen entgangener Urlaubsfreude“, ein Anspruch, der bei Mängeln einer Pauschalreise bestehen kann, besteht jedoch beim Beherbergungsvertrag eindeutig und definitiv **nicht**. Einen solchen Anspruch gibt es nur im Rahmen eines Pauschalreisevertrages, **nicht im Rahmen eines Beherbergungsvertrages**.

Der Gast kann also **keine** solche Entschädigung oder ein „Schmerzensgeld“ für die aufgetretenen Beeinträchtigungen verlangen.

5. Ansprüche des Gastgebers gegen Dritte:

Häufig ergibt sich für den Gastgeber ja die Situation, dass die Baustelle unangekündigt und für den Gastgeber in keiner Weise vorhersehbar auftaucht, gerade bei Baustellen von Nachbarn.

Für die öffentlichen Trägern von Baustellen, wie kommunale Behörden, Straßenbaubehörden, Telekom, Träger von Versorgungseinrichtungen gilt, dass derartige Baustellen so rechtzeitig angekündigt werden müssen, dass der Gastgeber sich hierauf einrichten und seine Gäste entsprechend informieren kann. Erfolgen solche rechtzeitigen Mitteilungen nicht, kommen entsprechende **Schadensersatzansprüche des Gastgebers gegen den Träger** dieser Baumaßnahme in Betracht.

Aber auch bei **privaten Nachbarn als Inhaber oder Veranlasser einer Baustelle** gilt:

Es gibt eine Rechtsprechung, die einen speziellen Schadensersatzanspruch auf der Grundlage eines durch die Gerichte geschaffenen Anspruchs kennen, der die Bezeichnung „Eingriff in den eingerichteten und ausgeführten Gewerbebetrieb“ hat. Dieser Anspruch beschränkt sich nicht auf Gastgeber die einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb erhalten, sondern gilt auch für Privat- und Ferienwohnungsvermieter.

Diese Rechtsprechung geht davon aus, dass man Beeinträchtigungen durch einen Nachbarn nicht beliebig hinnehmen muss.

Wenn also von einem Nachbargrundstück erhebliche Eingriffe in die Rechtstellung des Nachbarn ausgehen, und hierzu gehört selbstverständlich auch die ungestörte Durchführung des Vermietungsbetriebes, so können sich hieraus auch Schadensersatzansprüche gegen Nachbarn ergeben.

Dies jedenfalls dann, wenn es der Nachbar versäumt, den Gastgeber der Nachbarschaft von der Baustelle rechtzeitig zu unterrichten.

Ein Schadensersatzanspruch kommt insbesondere auch dann in Betracht, wenn die Baustelle „wild“ also baurechtlich nicht genehmigt oder nicht zulässig, ist. Im letztgenannten Fall ist regelmäßig von einem Schadensersatzanspruch des Gastgebers gegen seinen diesbezüglichen Nachbarn auszugehen.

5. Empfehlungen

Aus der vorstehend dargestellten Rechtslage und den entsprechenden Ansprüchen des Gastgebers, ergeben sich demnach folgende Empfehlungen:

- 1) **Sorgfältig alle öffentlichen Verlautbarungen in Gemeindeblättern und den Medien über beabsichtigte Baustellen beachten.**
- 2) **Regelmäßig im Gespräch mit Nachbarn bleiben über beabsichtigte Baustellen; gegebenenfalls ein freundliches Schreiben an die Nachbarn richten, mit der Bitte, unverzüglich und rechtzeitig über derartige Baustellen zu informieren.**
- 3) **Beim Auftreten von Baustellen oder bei absehbarem künftigen Auftreten von Baustellen, auch dann, wenn Art und Umfang der Beeinträchtigung noch nicht bekannt ist, die Gäste hierüber unverzüglich schriftlich (am Besten per Einschreiben/Rückschein) unterrichten.**
- 4) **Mit den Gästen bereits vor Aufenthaltsbeginn gegebenenfalls eine Vereinbarung über einen Preisnachlass treffen und diesen schriftlich zu dokumentieren.**
- 5) **Beim Gast der im Hinblick auf diese Mitteilung zurücktreten will, ebenso wie bei einem Gast, der vor Ort den Aufenthalt abbrechen und zurücktreten will, im Zweifelsfall nicht auf eine Streitigkeit über die Berechtigung des Rücktritts einzulassen; allenfalls dann, wenn die Beeinträchtigung offenkundig geringfügig ist, den Gast darauf verweisen, dass man sich Ansprüche auf die vereinbarte Vergütung, im Falle des Abbruchs des Aufenthalts vorbehält.**
- 6) **In jedem Fall beim Auftreten derartiger Probleme und Streitigkeiten, Art und Umfang der Baustelle und der Beeinträchtigungen, sorgfältig dokumentieren, also den täglichen Beginn und das Ende der Bauarbeiten, Umfang der Bauarbeiten, eingesetzte Maschinen, Art, Dauer und Umfang der Lärmbeeinträchtigung. Gegebenenfalls Audio- und Videoaufnahmen sowie Bilder anfertigen. Im Extremfall eine Lärmmessung durch einen Architekten oder Ingenieur durchführen lassen. Letzteres insbesondere dann, wenn entsprechende Regressansprüche gegen Nachbarn beabsichtigt sind.**
- 7) **Im Streitfall gegebenenfalls rechtzeitig fachlichen Rat einholen.**