

[Artikel drucken](#)[Login](#)

123recht.net's
frag-einen-anwalt.de 

Frage geschrieben am 05.12.2012 15:57:56

Endreinigung bei Ferienwohnungen und Ferienhäusern

Rechtsgebiet: Mietrecht, Wohnungseigentum | Einsatz: € 50,00 | Status: **Beantwortet** | Aufrufe: 325

Lesenswert 0

0

Tweet

Gefällt mir 0



Sehr geehrte Damen und Herren,

laut dem seit 1991 bekannten BGH - Gerichtsurteil vom 06.06.1991 (Az.: I ZR 291/89), ist es für Gastgeber verpflichtend die Endreinigung in die Gesamtsumme zu einzubeziehen.

Wenn ich das Gerichtsurteil richtige deute, sind Leistungen, welche nicht optional sind und von vornherein in angegebener Höhe feststehen, in dem Gesamtpreis mit einzurechnen.

Kosten, welche im Vorfeld nicht feststehen, wie z.B. Strom- und Gasverbrauch (wenn diese extra berechnet werden) können separat, nach Verbrauch, abgerechnet werden.

Ich habe jetzt eine Frage zur Endreinigung: Wir haben selbst Ferienobjekte und eine Software zur Verwaltung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Dort haben wir gerade ein Angebots-Rechner erstellt. Dieser ist zu finden unter:

<http://www.fungiwo.de/Funktionen/48-mit-dem-Preis-Rechner-Modul-umgehen-Sie-Abmahnungen-bei-Ferienwohnungen-und-Ferienhaeusern-mit-Endreinigung.html>

(dort können Sie auch eine Testberechnung durchführen)

In dem Angebots-Rechner kann ein interessierter Gast für seinen Wunschzeitraum ein Angebot errechnen.

Neben der Prüfung der Verfügbarkeit und der Möglichkeit Zusatzangaben für den Urlaub zu machen, sieht der Gast sofort das errechnete Angebot mit dem Endpreis (INKLUSIVE Endreinigung), dabei wird jedoch die Endreinigung einzeln ausgewiesen.

Meine Fragen an dieser Stelle:

- 1.) Ist es so möglich einer Abmahnung zu umgehen, wenn man quasi alle Preisangaben auf der eigenen Webseite entfernt und explizit nur diesen Angebotsrechner einfügt, sodass der Gast (oder die Konkurrenz/ein abmahnlustiger Rechtsanwalt) auf einen Blick sieht, welche Kosten (inkl. Endreinigung) auf ihn zukommen?
- 2.) Kann so eine für den Gast verpflichtende Pauschale für die Endreinigung berechnet werden, auch wenn diese separat ausgewiesen wird?
- 3.) Falls beides so nicht korrekt ist, wie wäre dann der abmahnsichere Weg, wenn man an der verpflichtenden Endreinigungspauschale festhalten möchte?

Über eine detaillierte Antwort diesbezüglich, würde ich mich freuen.

Antwort geschrieben am 05.12.2012 18:32:56

Rechtsanwalt Peter Eichhorn

Radeberger Str. 2K, [01796 Pirna](#), Tel: 03501/5163030, Fax: 03501/5163039

Vertragsrecht, allgemein, Verwaltungsrecht, Mietrecht, Kaufrecht, Arbeitsrecht, Erbrecht, Verkehrsrecht, Zivilrecht

Bewertungen: 227

[Frag-einen-Anwalt.de Antworten von diesem Anwalt als RSS-Feed abonnieren!](#)

Sehr geehrter Ratsuchender,

bitte beachten Sie, dass auf dieser Beratungsplattform nicht umfassend alle auftauchenden Fragen beantwortet werden können.

Ich gehe auf Ihre Fragen unter Berücksichtigung des genannten BGH-Urteils ein.

1.

Wenn Sie bezüglich der Kosten für die Vermietung der Ferienwohnungen auf den Angebotsrechner verweisen, genügen Sie den Anforderungen, die der BGH an die Preisgestaltung gemäß PAngV stellt.

§ 1 Abs. 1 S. 1 PAngG: "(1) Wer Letztverbrauchern gewerbs- oder geschäftsmäßig oder regelmäßig in sonstiger Weise Waren oder Leistungen anbietet oder als Anbieter von Waren oder Leistungen gegenüber Letztverbrauchern unter Angabe von Preisen wirbt, hat die Preise anzugeben, die einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile zu zahlen sind (Endpreise)."

Ihre Frage bezieht sich nicht auf die verbauchsabhängigen Kosten, jedoch besteht hier die Gefahr, dass es zu einem Verstoß gegen § 1 PreisAngVO und das UWG kommt, wenn der Mieter mit diesen Kosten überrascht wird bzw. die Abrechnung nach dem konkreten Verbrauch in der Branche unüblich ist. Beachten Sie den letzten Halbsatz der zitierten Vorschrift.

2.

Eine verpflichtende Pauschale für die Endreinigung kann extra ausgewiesen sein. Als Bestandteil des Gesamtpreises werden die Kosten transparent dargestellt.

Beachten Sie bitte, dass sich meine Antwort nur auf Ihre Frage auf die Endreinigung und der Preisangabe gemäß PreisAngVO und das genannte Urteil im Rahmen einer Erstberatung bezieht.

Diese Erstberatung umfasst ausdrücklich nicht die Erfordernisse an Fernabsatzverträge und entsprechende Informationspflichten.

Hier sollten Sie im Zweifel einen Rechtsanwalt vor Ort zu Rate ziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Eichhorn
Rechtsanwalt

Nachfrage vom Fragesteller geschrieben am 05.12.2012 22:03:41

Sehr geehrter Herr Eichhorn,

vielen Dank für Ihre schnelle Beantwortung und die kompetente Antwort. Dazu habe ich jedoch

noch folgende Fragen:

zu 1.) Ich bin auf die Endreinigung eingegangen, da dies ja der Haupt-Abmahngrund im Bereich Ferienwohnungen und Ferienhäusern ist. Mir ist dabei klar, dass es noch weitere abmahnfähige Zusatzkosten gibt, die nicht nachträglich auf den Gesamtpreis kalkuliert werden dürfen, eben um den Gast vor den von Ihnen erwähnten "bösen Überraschungen" zu schützen und die Preistransparenz zu wahren.

Wenn ich Ihre Aussage jedoch korrekt auffasse, würde - unter der Prämisse das der in dem Angebots-Rechner angezeigt Gesamtpreis alle Kosten, die auf den Gast zukommen, enthalten sind - bei der Nutzung des Angebotsrechners nicht die Möglichkeit bestehen, den Gastgeber wegen einer Ausweisung von Pauschalkosten (z.B. Endreinigung) gebührenpflichtig abzumahnen?

zu 2.) Den Angebotsrechner habe ich soeben erweitert, sodass die nach Verbrauch abrechenbaren Kosten noch einmal extra ausgewiesen werden: "Die Gesamtsumme enthält folgende Nebenkosten: Strom, Gas/Öl/Stromheizung, Wasser" oder wenn diese nicht enthalten sind "Folgende Nebenkosten werden gesondert, nach Verbrauch, abgerechnet: Strom, Gas/Öl/Stromheizung, Wasser", sodass der Gast im Vorfeld weiß, welche (verbrauchsabhängigen) Kosten noch auf ihn zukommen. Ist man als Gastgeber mit dieser expliziten Vorab-Ausweisung der verbrauchsabhängigen Kosten ebenfalls auf der "abmahnsicheren" Seite mit dem o.a. Angebotsrechner (Fernabsatzverträge und Informationspflichten eines Gastgebers mal außen vor gelassen)?

Vielen Dank schonmal im Voraus!

Antwort auf Nachfrage vom Anwalt geschrieben am 05.12.2012 23:27:17

Sehr geehrter Ratsuchender,

vielen Dank für Ihre Nachfragen.

zu 1)

Wenn alle Kosten im Endpreis enthalten sind, geben Sie den Endpreis im Sinne der PAngV an. Sie können daher nicht wegen einer Verletzung der Endpreisangabepflicht erfolgreich abgemahnt werden.

zu 2)

Ihre Nachfrage geht über die ursprüngliche Frage hinaus.

Ich kann Sie daher nicht abschließend beantworten, zumal auch noch weitere Recherchen notwendig wären.

Der Wortlaut des § 1 Abs. 1 S.1 PAngV würde eine Angabe weiterer Kosten nur dem Grunde aber nicht der Höhe nach verbieten, sodass die Gefahr einer Abmahnung wegen Verstoßes gegen diese Vorschrift bestünde.

Zudem wäre zu prüfen, inwieweit es Änderungen in der PAngV im Vergleich zum Zeitpunkt der BGH - Entscheidung und heute gegeben hat.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Eichhorn
Rechtsanwalt

Ähnliche Themen auf www.frag-einen-anwalt.de:
[Kosten für Endreinigung](#)[Reguläre Kündigung unbegrenzter Mietvertrag bei Leerstand/Ferienwohnungen](#)[Geldforderung für Endreinigung nach erfolgter Wohnungsabnahme](#)[Ferienwohnungen](#)[Renovierungs- und Endreinigungskosten](#)

Rechtsberatung und Rechtsfragen online. Finden Sie einen Rechtsanwalt bei frag-einen-anwalt.de © 2012 QNC GmbH | Impressum