Erste Gedanken zur anteiligen Erstattung von gezahlten Standplatzgebühren für Dauercamper während der Corona-Pandemie bedingter Betriebsschließung eines Campingplatzes

Durch die Allgemeinverfügungen und Verordnungen in den Ländern ist in der Regel die Nutzung der Dauercampingstandplätze nicht möglich. Dementsprechend werden Sie als Campingplatzbetreiber mit Anfragen zu Teilerstattungen durch Ihre Gäste konfrontiert.

Auf politischer Ebene in Bund und Ländern werden derzeit Lösungen diskutiert, wie die Wirtschaftsbetriebe entlastet werden und wie mit derartigen Ansprüchen umzugehen ist. Momentan liegt hier eine hohe Dynamik vor. Wir als Verband versuchen die Anliegen unserer Mitgliedsbetriebe vorzutragen und entsprechend auf gesetzlich sinnvolle Regelungen hinzuwirken.

Vorweg: Da es sich bei der Corona-Pandemie und der flächendeckenden Schließung von Campingplätzen durch Allgemeinverfügungen und Notverordnungen um eine nie dagewesene Situation handelt, gibt es erhebliche Unsicherheit bei der Anwendung der bestehenden Gesetze. Eine rechtsverbindliche Klärung ist uns nicht möglich. Wir wollen und können im Folgenden daher lediglich Argumentationslinien zur Abwehr von Gästeansprüchen aufzeigen. Es bleibt aber auch zu bedenken, dass es eine Zeit nach der Corona-Krise geben wird und unzufriedene Gäste (egal ob Dauergäste oder Touristik-Camper) sich ggf. nach Alternativen umsehen werden, wenn Ihre (z.T. berechtigten) Forderungen nicht erfüllt werden.

1. **Konkreter Umgang mit Forderungen**

   a. **Wie ist die Verordnung / Allgemeinverfügung bei Ihnen vor Ort konkret ausgestaltet? Ist der Gast oder der Betreiber Adressat?**
   Ansprüche der Gäste Ihnen gegenüber könnten aufgrund der konkreten Regelungen in den Allgemeinverfügungen der Länder, Landkreise und/oder Kommunen abgewehrt werden. Unter Umständen wurde nicht verfügt, dass Campingplätze zu schließen sind, sondern umgekehrt: Die Reisen wurden untersagt. In dem Fall könnte man versuchen, die Ansprüche abzuwehren und den Gast an den Verordnungsgeber mit seinen Ansprüchen zu verweisen. Dieser Sachverhalt ist zu jeder Verordnung individuell zu prüfen und kann nicht pauschal beantwortet werden.

   b. **Wie ist die vereinbarte vertragliche Grundlage mit dem Gast gestaltet? Haben Sie eine Vertragsklausel, mit der die Haftung für nicht von Ihnen zu vertretende Verkürzungen oder Verschiebungen der Saisonzeiten ausgeschlossen wird?**
   In diesem Fall könnten Sie sich auf die Klausel berufen und eine Erstattung verweigern. Ob eine derartige Klausel aber wirksam ist, können wir nicht mit Sicherheit sagen. Dies wird im Ergebnis (ober)gerichtlich zu entscheiden sein.

c. Ist Ihr Platz nur zu bestimmten Zeiten des Jahres geöffnet?

Zwar besteht eine (Teil-)Unmöglichkeit in Bezug auf die Vermieterleistung für die vereinbarte Zeit. Eine Nachholung dieser Leistung erscheint aber möglich, wenn der Platz lediglich saisonal geöffnet ist und der Vertrag durch Verschiebung der Saisonzeiten in die Wintermonate noch erfüllt werden kann, sodass Sie mit diesem Argument eine Erstattung ablehnen könnten.

d. Ist Ihr Platz ganzjährig geöffnet?

In diesem Fall kann die Leistung eher nicht nachgeholt werden. Eine anteilige Erstattung wird wohl nicht zu vermeiden sein.

Sie könnten aber den Gast darauf verweisen, dass noch vollkommen unklar ist, wie lange die Anordnungen gelten werden und anbieten, die Vertragslaufzeit anzupassen. (z.B. anstelle von 01.04. – 31.03. von 01.06. – 31.05.) Dies hätte selbstverständlich Konsequenzen für die Folgesaison.

2. Allgemeine Grundsätze zur Mangelhaftung und Unmöglichkeit

a. Durch den Abschluss des Mietvertrags erhält der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung der Mietsache, § 535 I 2. Sofern im Mietvertrag ein bestimmtes Datum für den Beginn des Mietverhältnisses angegeben ist, wird allgemein ein absolutes Fixgeschäft angenommen, das der Campingplatzbetreiber in dieser Situation nicht erfüllen kann. Die (Teil-) Unmöglichkeit bezieht sich jedoch nur auf den zwischen dem vereinbarten Übergabetermin und der tatsächlichen Übergabe vergangenen Zeitraum, sodass bei einer Verzögerung der Übergabe die versäumte Zeit später nachgeholt werden kann. (dazu unter 1a) (vgl. Lützenkirchen in: Erman, BGB, 15. Aufl. 2017, Vorbemerkung vor § 536, Rn. 10)

b. Da der Vermieter im Grundsatz das Risiko öffentlich-rechtlicher Gebrauchshindernisse trägt, jedenfalls insoweit, als der Vertragszweck berührt ist, sind alle behördlichen Gebrauchsbeschränkungen und Hindernisse als Mangel der Mietsache anzusehen. […] Ändern sich öffentlich-rechtliche Vorschriften, so kann aus einer zunächst mangelfreien eine mangelhafte Mietsache werden. Grundsätzlich begründen nur bestehende, nicht schon zu erwartende öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen einen Sachmangel. (Bernd Schildt in: Schreiber, Handbuch Immobilienrecht, 3. Aufl. 2011, III. Pflichten des Vermieters, Rn. 47)

   Soweit nicht der Mieter selbst den Mangel zu vertreten hat, trägt der Vermieter das Risiko einer mangelbedingten Mietzinsreduzierung selbst bei höherer Gewalt (Blitzschlag, Brand, Überschwemmung usw.). (Kraemer, WuM 2000, 515-523)

   Das Schicksal der Gegenleistung bestimmt sich nach § 326. Hat der Mieter die Unmöglichkeit zu vertreten, behält der Vermieter gem. § 326 Abs. 2 den Anspruch auf die Gegenleistung (Miete). Hat hingegen der Vermieter die Unmöglichkeit zu vertreten oder wird die Leistung zufällig unmöglich, entfällt gem. § 326 Abs. 1 der Anspruch auf die Gegenleistung (Miete). Der Mieter kann in diesem Fall Schadensersatz verlangen (§§ 283, 280 Abs. 1) und vom Vertrag zurücktreten (§§ 323- 325) oder - soweit die Mietsache überlassen wurde - fristlos kündigen (§ 543). (Bernd Schildt in: Schreiber, Handbuch Immobilienrecht, 3. Aufl. 2011, III. Pflichten des Vermieters, Rn. 57)