



Sammlung der Rechtsprechung

SCHLUSSANTRÄGE DES GENERALANWALTS
JEAN RICHARD DE LA TOUR
vom 29. Juni 2023¹

Rechtssache C-497/22

EM

gegen

Roompot Service BV

(Vorabentscheidungsersuchen des Landgerichts Düsseldorf [Deutschland])

„Vorlage zur Vorabentscheidung – Justizielle Zusammenarbeit in Zivilsachen – Gerichtliche Zuständigkeit und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen – Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 – Ausschließliche Zuständigkeiten – Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 – Rechtsstreitigkeiten über die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen – Reservierung eines Bungalows in einem Ferienpark – Vertrag über die kurzzeitige Gebrauchsüberlassung oder Zurverfügungstellung zwischen einer Privatperson und einem Tourismusunternehmen, das diesen Park betreibt – Weitere Dienstleistungen“

I. Einleitung

1. Das Vorabentscheidungsersuchen betrifft die Auslegung von Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen².

2. Dieses Ersuchen ergeht im Rahmen eines Rechtsstreits zwischen EM mit Wohnsitz in Deutschland und der Roompot Service BV mit Sitz in den Niederlanden, die einen in diesem Mitgliedstaat belegenen Ferienpark mit Ferienwohnungen betreibt, über die Rückzahlung des für die kurzzeitige Nutzung eines der Bungalows dieses Parks gezahlten Preises zuzüglich Zinsen und Kosten.

3. Ich werde die Gründe darlegen, warum ich in erster Linie der Ansicht bin, dass der Rechtsstreit einen komplexen Vertrag zum Gegenstand hat, der folglich nicht unter die in der Verordnung Nr. 1215/2012 vorgesehene ausschließliche Zuständigkeit für Verfahren fällt, die die Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen betreffen. Hilfsweise würde ich für den Fall, dass der Gerichtshof der Ansicht sein sollte, dass der in Rede stehende Vertrag in den Anwendungsbereich von

¹ Originalsprache: Französisch.

² ABl. 2012, L 351, S. 1.

Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 dieser Verordnung fällt, die Ansicht vertreten, dass der im Ausgangsverfahren gestellte Klageantrag mit diesem Vertrag zusammenhängt und ebenfalls in den Anwendungsbereich dieser Bestimmung fällt.

II. Rechtlicher Rahmen

4. Kapitel II Abschnitt 6 („Ausschließliche Zuständigkeiten“) der Verordnung Nr. 1215/2012 sieht in Art. 24 Nr. 1 vor:

„Ohne Rücksicht auf den Wohnsitz der Parteien sind folgende Gerichte eines Mitgliedstaats ausschließlich zuständig:

1. für Verfahren, welche dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen sowie die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben, die Gerichte des Mitgliedstaats, in dem die unbewegliche Sache belegen ist.

Jedoch sind für Verfahren betreffend die Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen zum vorübergehenden privaten Gebrauch für höchstens sechs aufeinander folgende Monate auch die Gerichte des Mitgliedstaats zuständig, in dem der Beklagte seinen Wohnsitz hat, sofern es sich bei dem Mieter oder Pächter um eine natürliche Person handelt und der Eigentümer sowie der Mieter oder Pächter ihren Wohnsitz in demselben Mitgliedstaat haben.“

III. Sachverhalt des Ausgangsverfahrens und Vorlagefrage

5. EM, die in Deutschland wohnhaft ist, buchte am 23. Juni 2020 im Internet über die Website von Roompot Service³, die ihren Sitz in den Niederlanden hat, einen Bungalow im Ferienpark „Waterpark Zwartkruis“⁴, der in diesem Mitgliedstaat in Noardburgum liegt, für die Zeit vom 31. Dezember 2020 bis zum 4. Januar 2021 und für eine Gruppe von neun Personen aus mehr als zwei verschiedenen Haushalten.

6. Die Buchung zum Preis von 1 902,80 Euro, den EM vollständig bezahlte, schloss die Bereitstellung von Bettwäsche und die Endreinigung ein.

7. Der Waterpark Zwartkruis ist ein Wasserpark mit Bungalows, die direkt an einem See liegen, wobei jede Unterkunft über einen eigenen Bootssteg verfügt. Gegen Aufpreis konnten Boote und Kanus gemietet werden.

8. Roompot Service teilte EM vor der Anreise auf Anfrage per E-Mail mit, dass der Waterpark Zwartkruis trotz der Covid-19-Pandemie im Buchungszeitraum geöffnet sei, EM dort aber aufgrund der niederländischen Vorschriften nur mit ihrer Familie und höchstens zwei Personen aus einem anderen Haushalt in einem Bungalow wohnen dürfe. EM wurde zudem angeboten, den Aufenthalt auf einen späteren Zeitpunkt umzubuchen.

9. EM trat den Aufenthalt nicht an und änderte auch nicht ihre Buchung. Roompot Service erstattete ihr einen Teilbetrag von 300 Euro.

³ Website auf Deutsch: www.roompot.de.

⁴ Im Folgenden: Waterpark Zwartkruis.

10. EM erhob beim Amtsgericht Neuss (Deutschland) Klage gegen Roompot Service auf Rückzahlung des restlichen Preises in Höhe von 1 602,80 Euro zuzüglich Zinsen und Kosten. Die Beklagte bestritt die internationale Zuständigkeit der deutschen Gerichte. Mit Urteil vom 1. Oktober 2021 wurde diese Klage als unbegründet abgewiesen.

11. EM legte Berufung beim Landgericht Düsseldorf (Deutschland) ein, das Zweifel an der ausschließlichen internationalen Zuständigkeit der niederländischen Gerichte für das Ausgangsverfahren nach Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 hegt.

12. Dieses Gericht führt aus, dass sich aus den drei einschlägigen Entscheidungen des Gerichtshofs zur Vermietung von Ferienhäusern im Ausland, in denen er sich mit der Auslegung von Art. 16 Nr. 1 des Übereinkommens über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen⁵ – dessen Inhalt in der Verordnung Nr. 1215/2012 im Wesentlichen unverändert übernommen worden sei – befasst habe, nämlich aus den Urteilen vom 15. Januar 1985, Rösler⁶, vom 26. Februar 1992, Hacker⁷, und vom 27. Januar 2000, Dansommer⁸, ergebe, dass für diese Verträge grundsätzlich ausschließlich die Gerichte des Ortes zuständig seien, an dem die unbewegliche Sache belegen sei. Eine Ausnahme gelte nach Ansicht des Gerichtshofs nur dann, wenn der Vertrag komplexer Natur sei, weil er als Gegenleistung für den vom Kunden gezahlten Gesamtpreis eine Gesamtheit von Dienstleistungen umfasse⁹.

13. Das vorliegende Gericht führt zum einen aus, dass im vorliegenden Fall als weitere Leistungen das Angebot diverser Bungalows mit unterschiedlicher Ausstattung auf der Internetseite von Roompot Service unter der Rubrik „Auskünfte und Ratschläge“, die für EM vorgenommene Reservierung, der Empfang am Ort und die Schlüsselübergabe, die Bereitstellung von Bettwäsche und die Durchführung einer Endreinigung in Betracht kämen. Nach seinem Verständnis der Rechtsprechung des Gerichtshofs müsse diesen Dienstleistungen in der Gesamtschau ein hinreichendes Gewicht zukommen, um dem Vertrag ein komplexes Gepräge zu geben.

14. Zum anderen hätten untergeordnete Nebenleistungen wie die Instandhaltung des Objekts bzw. dessen Reinigung, der Wäschewechsel oder die Betreuung vor Ort nach Auffassung eines Teils der deutschen Rechtslehre eine geringere Bedeutung, so dass die im Ausgangsverfahren in Rede stehenden weiteren Dienstleistungen nicht ausreichen, um das Vorliegen eines komplexen Vertrags annehmen zu können.

15. Das vorliegende Gericht weist auch darauf hin, dass der Bundesgerichtshof (Deutschland) die Urteile des Gerichtshofs anders ausgelegt hat¹⁰. Unter Heranziehung des Urteils Hacker sowie des Urteils Dansommer vertrete der Bundesgerichtshof die Auffassung, dass die Bestimmung der Zuständigkeit auf der Grundlage von Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 allein von der Frage abhängt, ob der gewerbliche Reiseveranstalter selbst verpflichtet sei, die Nutzung eines im Eigentum eines Dritten stehenden Ferienhauses zu überlassen. In einem solchen Fall sei

⁵ Am 27. September 1968 in Brüssel unterzeichnetes Übereinkommen (ABl. 1972, L 299, S. 32) in der durch die nachfolgenden Übereinkommen über den Beitritt der neuen Mitgliedstaaten zu diesem Übereinkommen geänderten Fassung (ABl. 1998, C 27, S. 1) (im Folgenden: Brüsseler Übereinkommen).

⁶ 241/83, im Folgenden: Urteil Rösler, EU:C:1985:6.

⁷ C-280/90, im Folgenden: Urteil Hacker, EU:C:1992:92.

⁸ C-8/98, im Folgenden: Urteil Dansommer, EU:C:2000:45.

⁹ Siehe Nr. 27 der vorliegenden Schlussanträge.

¹⁰ Soweit mir bekannt, bezieht sich das vorliegende Gericht auf die Urteile vom 23. Oktober 2012, X ZR 157/11 (Rn. 11 ff.), sowie vom 28. Mai 2013, X ZR 88/12 (Rn. 8 ff.).

diese Bestimmung nicht anwendbar. Trete der gewerbliche Reiseveranstalter hingegen lediglich als Vermittler eines mit dem Eigentümer geschlossenen Miet- oder Pachtvertrags auf, sei die genannte Bestimmung anwendbar.

16. Das vorlegende Gericht hält die Vereinbarkeit dieser Auslegung mit der Rechtsprechung des Gerichtshofs für zweifelhaft.

17. Unter diesen Umständen hat das Landgericht Düsseldorf beschlossen, das Verfahren auszusetzen und dem Gerichtshof folgende Frage zur Vorabentscheidung vorzulegen:

Ist Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 dahingehend auszulegen, dass für einen Vertrag zwischen einer Privatperson und einem gewerblichen Vermieter von Ferienwohnungen über die kurzzeitige Gebrauchsüberlassung eines Bungalows in einem von dem Vermieter betriebenen Ferienpark, welcher neben der reinen Gebrauchsüberlassung als weitere Dienstleistungen eine Endreinigung und die Bereitstellung von Bettwäsche vorsieht, unabhängig von dem Umstand, ob der Ferienbungalow im Eigentum des Vermieters oder im Eigentum eines Dritten steht, der ausschließliche Gerichtsstand der belegenen Mietsache gilt?

18. EM und die Europäische Kommission haben schriftliche Erklärungen eingereicht.

IV. Würdigung

19. Im Wesentlichen möchte das vorlegende Gericht wissen, welche relevanten Kriterien heranzuziehen sind, um einen Vertrag über die kurzzeitige Nutzung eines Bungalows in einem Ferienpark als Mietvertrag über eine unbewegliche Sache im Sinne von Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 oder aber als komplexen Vertrag über eine Gesamtheit von Dienstleistungen einzustufen.

20. Die Bestimmungen von Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 dieser Verordnung entsprechen denen von Art. 16 Nr. 1, nunmehr Nr. 1 Buchst. a¹¹, des Brüsseler Übereinkommens und von Art. 22 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung (EG) Nr. 44/2001¹², so dass die vom Gerichtshof in Bezug auf die letztgenannten Bestimmungen vorgenommene Auslegung auch für die Auslegung der erstgenannten Bestimmungen gilt¹³.

21. Es ist darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Gerichtshofs

- hinsichtlich des mit diesen Bestimmungen verfolgten Ziels der Hauptgrund für die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Belegenheitsstaats der Umstand ist, dass das Gericht des Belegenheitsorts wegen der räumlichen Nähe am besten in der Lage ist, sich eine gute Kenntnis der Sachverhalte zu verschaffen und die insoweit geltenden Regeln und Gebräuche anzuwenden, die im Allgemeinen die des Belegenheitsstaats sind, und
- die ausschließliche Zuständigkeit im Bereich der Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen durch die Komplexität des Verhältnisses zwischen Eigentümer und Mieter bzw. Pächter gerechtfertigt ist, das neben der Pflicht, den Mietzins bzw. die Pacht zu entrichten, eine Reihe

¹¹ Siehe Nr. 23 der vorliegenden Schlussanträge.

¹² Verordnung des Rates vom 22. Dezember 2000 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (ABl. 2001, L 12, S. 1).

¹³ Vgl. u. a. Urteil vom 20. Juni 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, Rn. 42).

von Rechten und Pflichten umfasst. Dieses Verhältnis unterliegt besonderen, teilweise zwingenden Rechtsvorschriften des Staates, in dem das Miet- bzw. Pachtobjekt belegen ist, z. B. Vorschriften, die bestimmen, wem die Instandhaltung der unbeweglichen Sache und die Zahlung der Grundsteuern obliegen, Vorschriften über die Pflichten des Besitzers der Immobilie gegenüber den Nachbarn und Vorschriften, die das Recht des Eigentümers, die unbewegliche Sache nach Ablauf des Miet- bzw. Pachtvertrags wieder in Besitz zu nehmen, regeln oder einschränken¹⁴.

22. Gemäß Art. 25 Abs. 4 der Verordnung Nr. 1215/2012 kann von dieser ausschließlichen Zuständigkeit nicht durch Vereinbarung abgewichen werden.

23. Die Bestimmung der Zuständigkeit der nationalen Gerichte für die Vermietung von Ferienwohnungen war Gegenstand von drei Urteilen des Gerichtshofs, nämlich der Urteile Rösler, Hacker und Dansommer¹⁵, sowie von zwei Gesetzesänderungen¹⁶. Diese haben eine Ausnahme von der in Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 dieser Verordnung vorgesehenen ausschließlichen Zuständigkeit geschaffen, sofern beide Parteien des Rechtsstreits ihren Wohnsitz in demselben Mitgliedstaat haben¹⁷. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Gesetzesänderung, mit der ein zweiter Absatz in Art. 24 Nr. 1 dieser Verordnung eingeführt wurde, in Bezug auf Mietverträge über Wohnraum nicht ganz im Einklang mit der Rechtfertigung der vom Gerichtshof angestrebten und in Nr. 21 der vorliegenden Schlussanträge angeführten grundsätzlichen Regelung steht¹⁸.

24. Es handelt sich mithin um die Regelung, die seit fast 20 Jahren für kurzzeitige touristische Vermietungen gilt, ohne dass die nationalen Gerichte dem Gerichtshof bislang neue Auslegungsschwierigkeiten zur Kenntnis gebracht hätten.

25. Aus dieser Rechtsprechung des Gerichtshofs ergibt sich, dass die Anwendung von Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 voraussetzt, dass zwei Bedingungen erfüllt sind. Erstens muss der Rechtsstreit einen Vertrag über die Miete oder Pacht einer unbeweglichen Sache im Sinne dieser Bestimmung betreffen. Zweitens muss, wenn dies der Fall ist, der Rechtsstreit die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zum Gegenstand haben. Wenn die erste Voraussetzung nicht erfüllt ist, braucht die zweite nicht geprüft zu werden.

¹⁴ Vgl. u. a. Urteile Rösler (Rn. 19 und 20) und vom 25. März 2021, *Obala i lučice* (C-307/19, EU:C:2021:236, Rn. 77 und 78 sowie die dort angeführte Rechtsprechung).

¹⁵ Diese Urteile hat das vorliegende Gericht in seinem Vorabentscheidungsersuchen zusammengefasst. Siehe Nr. 12 der vorliegenden Schlussanträge.

¹⁶ Vgl. auch in Bezug auf die nach dem Urteil Hacker erfolgte Änderung der Zuständigkeitsregeln für Verbraucherverträge Art. 15 Abs. 3 a. E. der Verordnung Nr. 44/2001 und Art. 17 Abs. 3 a. E. der Verordnung Nr. 1215/2012.

¹⁷ Vgl. Art. 24 Nr. 1 Abs. 2 dieser Verordnung, der Miet- oder Pachtverhältnisse von weniger als sechs Monaten betrifft (siehe Nr. 4 der vorliegenden Schlussanträge) und es ermöglicht, den Beklagten vor einem Gericht im Mitgliedstaat seines Wohnsitzes zu verklagen. Im vorliegenden Fall ist er nicht anwendbar. Der Wohnsitz von EM und der Sitz von Roompot Service befinden sich nicht in demselben Mitgliedstaat. Zur Geschichte der Aufnahme dieses Absatzes in das Brüsseler Übereinkommen nach dem Rösler-Urteil vgl. Gaudemet-Tallon, H., und Ancel, M.-E., *Compétence et exécution des jugements en Europe, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007)*, 6. Aufl., Librairie générale de droit et de jurisprudence, collection „Droit des affaires“, Paris, 2018, Rn. 112 bis 114, S. 152 bis 154.

¹⁸ Vgl. zu den Folgen für das anwendbare Recht im Fall einer fehlenden Rechtswahl der Parteien Art. 4 Abs. 1 Buchst. d der Verordnung (EG) Nr. 593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Juni 2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (Rom I) (ABl. 2008, L 177, S. 6).

A. Zur rechtlichen Einordnung des Vertrags

26. Aus den letzten beiden Urteilen des Gerichtshofs, den Urteilen Hacker und Dansommer, geht hervor, dass die Einstufung als Miet- oder Pachtvertrag voraussetzt, dass zur Hauptverpflichtung, die Nutzung einer Ferienwohnung zu gewähren, keine weiteren Dienstleistungen hinzutreten¹⁹.

27. Die Zweifel des vorlegenden Gerichts ergeben sich aus der Beurteilung der vertraglichen Verpflichtungen im Ausgangsverfahren im Vergleich zu denjenigen, die im Urteil Hacker festgestellt wurden. Diese Verpflichtungen sind in Rn. 31 des Urteils Dansommer mit folgenden Worten wiedergegeben: „Der Vertrag, um den es in [der] Rechtssache ging, [in der das Urteil Hacker ergangen ist,] war zwischen einem gewerblichen Reiseveranstalter und seinem Kunden an dem Ort geschlossen worden, an dem sie ihren Sitz bzw. Wohnsitz hatten; auch wenn die in ihm vorgesehene Leistung in der Überlassung des Gebrauchs einer Ferienwohnung für einen kurzen Zeitraum bestand, brachte er doch weitere Leistungen mit sich, etwa Auskünfte und Ratschläge, wenn der Reiseveranstalter dem Kunden eine Reihe von Ferienangeboten unterbreitet, weiter die Reservierung einer Wohnung für den vom Kunden gewählten Zeitraum, die Reservierung von Plätzen für die Beförderung, den Empfang am Ort und gegebenenfalls eine Reiserücktrittsversicherung (Urteil Hacker ..., Rn. 14).“

28. Meines Erachtens geht aus diesen beiden Urteilen hervor, dass das Gericht für die Entscheidung über seine Zuständigkeit die in Rede stehende Vertragsbeziehung in ihrer Gesamtheit und ihrem Kontext beurteilen muss, um festzustellen, ob sie allein die Nutzung einer Wohnung oder auch die Verpflichtung zum Gegenstand hat, sie der Person zusammen mit den für einen Ferienaufenthalt typischen Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen²⁰. Dienstleistungen wie Reinigung, Bereitstellung von Wäsche oder Ähnliches, die in jedem von einer Privatperson oder von einem Gewerbetreibenden vermieteten Objekt erbracht werden können, haben meiner Ansicht nach keinen Einfluss auf die Einstufung des Vertrags, weil sie für die Nutzung der Mietsache von untergeordneter Bedeutung sind.

29. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Ferienwohnung vom Eigentümer direkt oder in dessen Namen vermietet wurde. Meiner Ansicht nach hat der Gerichtshof im Urteil Dansommer nicht beabsichtigt, die Kriterien zu ändern, die für die Bestimmung der internationalen Zuständigkeit heranzuziehen sind²¹. Es reicht aus, dass die vertragliche Verpflichtung die Nutzung der

¹⁹ Vgl. Urteil Dansommer (Rn. 30 bis 35). Vgl. auch Urteil vom 10. Februar 2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, Rn. 32 und 33 sowie die dort angeführte Rechtsprechung).

²⁰ Der Ausdruck „zur Verfügung stellen“ scheint mir für den Fall der Buchung einer Unterkunft bei einem Betreiber eines Fremdenverkehrsunternehmens passender zu sein. Der in den Urteilen des Gerichtshofs zu kurzzeitigen Mietverhältnissen seit dem Urteil Rösler verwendete Ausdruck „Gebrauchsüberlassung“ (Rn. 25; vgl. auch den Hinweis auf S. 113 dieses Urteils, dass dieser Ausdruck im Schlosser-Bericht zu dem Übereinkommen vom 9. Oktober 1978 über den Beitritt des Königreichs Dänemark, Irlands und des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland zum Übereinkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen sowie zum Protokoll betreffend die Auslegung dieses Übereinkommens durch den Gerichtshof [ABl. 1979, C 59, S. 71, insbesondere S. 120]) verwendet wird, sollte den Fällen vorbehalten bleiben, in denen sich der Eigentümer oder sein Bevollmächtigter verpflichtet, einem Vertragspartner (dem Mieter) die ausschließliche Nutzung einer in dem von den Parteien geschlossenen Vertrag bezeichneten unbeweglichen Sache zu gewähren. Folglich wird im speziellen Fall eines Ferienparks meines Erachtens nur eine Verpflichtung zur Überlassung der Nutzung an einer der den Urlaubern zur Verfügung gestellten Unterkünfte unter der Verantwortung desjenigen eingegangen, der sie anbietet. Von mir ergänzt; es geht ersichtlich um die Verpflichtung des Vermieters, zumal den Mieter keine Nutzungspflicht trifft.

²¹ Vgl. Rn. 36 und 37 dieses Urteils, wobei sich Rn. 37 auf das Klagerecht der Reiseagentur bezieht, zu dem das vorlegende Gericht den Gerichtshof u. a. befragt hatte. Vgl. auch die Anmerkung zu diesem Urteil: Huet, A., „Compétence judiciaire. – Bail d'une maison de vacances conclu par un organisateur professionnel de voyages et un client. – Application de l'article 16-1° (oui)“, *Journal du droit international (Clunet)*, LexisNexis, Paris, April-Mai-Juni 2000, Nr. 2, S. 550 bis 554, insbesondere S. 553, im Zusammenhang mit den Schlussanträgen des Generalanwalts Darmon in der Rechtssache Hacker (C-280/90, nicht veröffentlicht, EU:C:1991:466, Nr. 43, Ziff. 1).

Mietsache zum Gegenstand hat²². Es wird nämlich vermutet, dass der Vermieter insoweit befugt ist. Es kann nicht Aufgabe des Mieters einer Ferienunterkunft sein, zu überprüfen, wer deren Eigentümer ist, insbesondere, wenn er sich entschließt, rechtliche Schritte einzuleiten.

30. Dagegen weist – ebenso wie im Rahmen eines organisierten Aufenthalts²³ – die Zurverfügungstellung von Unterkünften an speziell für Ferienzwecke eingerichteten Orten wie dem von Roompot Service betriebenen Waterpark Zwartkruis²⁴ besondere Merkmale auf, die es, wenn sie vom vorlegenden Gericht festgestellt werden, meines Erachtens rechtfertigen, den in Rede stehenden Vertrag als „komplexen Vertrag“ einzustufen.

31. Erstens ist nämlich zu prüfen, auf welcher Grundlage das Vertragsverhältnis zustande gekommen ist. Im vorliegenden Fall hat das vorlegende Gericht weder das Vorhandensein eines Mietvertrags, wie er bei der Unterbringung in einem Einfamilienhaus schriftlich abgeschlossen wird²⁵, noch dessen Inhalt angeführt, insbesondere nicht hinsichtlich der Bedingungen für die Zahlung des Gesamtpreises. Vor allem wurde nicht angegeben, ob die Buchung einen im Voraus bestimmten Bungalow zum Gegenstand hatte²⁶. Innerhalb eines Immobilienparks, der standardisierte Unterkunftsstrukturen, die eine homogene Einheit bilden, und gegebenenfalls gemeinschaftlich genutzte Gebäude umfasst, werden die Verpflichtungen zur Überlassung der Nutzung einer der möblierten Unterkünfte jedoch offenbar wie in einem Hotelkomplex unter der eigenen Verantwortung des Betreibers des Parks eingegangen, der üblicherweise als Ansprechpartner für Beschwerden auftritt.

32. Zweitens ist darauf hinzuweisen, dass diese Art der Ferienunterkunft auf das gesamte Angebot zur Gestaltung des Aufenthalts zugeschnitten ist. Im vorliegenden Fall hat das vorlegende Gericht festgestellt, dass sich die vermietete Wohnung in einem Wasserpark befindet, dessen Einrichtung gerade darauf abzielt, den dort untergebrachten Personen Leistungen im Zusammenhang mit der Freizeitgestaltung zu erbringen²⁷. Folglich kann daraus abgeleitet werden, dass ein gewisses Maß an Komfort und Beratung vom Urlauber ebenfalls erwartet und bei der Buchung einer solchen Unterkunft beworben wird. In diesem Zusammenhang sind meines Erachtens die gewerbliche Eigenschaft des Veranstalters des Aufenthalts in einem Ferienpark²⁸ sowie gegebenenfalls die Feststellung entscheidend, dass die angebotenen Unterkünfte das ganze Jahr über ohne zeitliche Begrenzung verfügbar sind, weil diese Kriterien eine Unterscheidung von saisonalen Vermietungen ermöglichen.

33. Drittens ist auch der Gesamtpreis des Aufenthalts²⁹ ein zu berücksichtigender Anhaltspunkt für die Beurteilung. Ich halte es nämlich für notwendig, zu wissen, ob dieser Gesamtpreis die Kosten für mehrere Leistungen oder das Angebot von Dienstleistungen, die in einem solchen Ferienpark vorgesehen sind, unter Berücksichtigung ihrer Qualität oder ihres Umfangs einschließt, was die Annahme rechtfertigen würde, dass dieser Gesamtpreis nicht in

²² Vgl. in diesem Sinne Urteile Rösler (Rn. 25) und Dansommer (Rn. 31 und 33).

²³ Vgl. zur Veranschaulichung Urteil Hacker (Rn. 2 und 3). Vgl. dazu Urteil Dansommer (Rn. 7 und 8), in dem präzisiert wird, dass sich die Rolle des Reiseveranstalters auf die eines Vermittlers beschränkt habe.

²⁴ Vgl. Internetseite <https://www.roompot.de/reiseziele/niederlande/friesland/waterpark-zwartkruis/>.

²⁵ Siehe zu den Umständen der in Rede stehenden Vermietung Nrn. 5 und 6 der vorliegenden Schlussanträge im Zusammenhang mit dem Urteil Hacker (Rn. 3). Ich weise darauf hin, dass in diesem Urteil in Rn. 2 festgestellt wurde, dass es in dem Rechtsstreit um einen als „Mietvertrag“ bezeichneten Vertrag ging.

²⁶ Vgl. entsprechend Urteil vom 13. Oktober 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, Rn. 24).

²⁷ Siehe die in den Nrn. 5 und 7 der vorliegenden Schlussanträge wiedergegebene Darstellung des Sachverhalts in der Vorlageentscheidung.

²⁸ Vgl. hierzu Schlussanträge des Generalanwalts Darmon in der Rechtssache Hacker (C-280/90, nicht veröffentlicht, EU:C:1991:466, Nr. 25).

²⁹ Vgl. Urteil Hacker (Rn. 15) und entsprechend Urteil vom 13. Oktober 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, Rn. 27).

unmittelbarem Zusammenhang mit dem Preis für die Miete einer einzelnen Unterkunft auf dem lokalen Mietmarkt für privat vermietete Ferienhäuser in Verbindung steht³⁰, sondern vielmehr wie in einem Hotel auf der Grundlage eines standardisierten Komfortniveaus festgelegt wird. Somit unterläge er keiner zwingenden Regelung, die mit derjenigen vergleichbar wäre, die für Wohnraummietverträge gelten könnte.

34. Daher bin ich der Ansicht, dass es Sache des nationalen Gerichts ist, die Gesamtheit der Vertragsbedingungen und die Besonderheiten des Angebots von Unterkünften für einen kurzzeitigen Aufenthalt in einem Ferienpark, wie im vorliegenden Fall dem Waterpark Zwartkruis, zu prüfen. Die Suche nach einem Bündel von Umständen in Bezug auf die Leistungen des Betreibers eines Ferienparks, der vom vorlegenden Gericht als „gewerblicher Vermieter von Ferienwohnungen“ eingestuft wurde, ermöglicht es, die Grenzen zu überwinden, die einer kasuistischen Analyse, wie sie dem Gerichtshof hier zur Beurteilung vorgelegt oder in der Lehre diskutiert wird³¹, gesetzt sind. Darüber hinaus gewährleistet sie eine hinreichende Vorhersehbarkeit.

35. Ein solcher Ansatz eignet sich auch für die Vielfalt des Angebots an touristischen Unterkünften, die sich in zahlreichen Mitgliedstaaten entwickelt hat³². Ich stelle in diesem Zusammenhang fest, dass diese Vielfalt in der Terminologie der französischen Sprache in diesem Bereich zum Ausdruck kommt. So unterscheidet man zwischen Wohnparks für Freizeitaktivitäten einerseits und Ferienwohnungen oder Feriendörfern andererseits, je nach der Art der Unterkunft oder der möblierten touristischen Vermietung – wie z. B. Haus, Wohnung, Bungalow, Mobilheim, Leichtbau-Freizeithaus – sowie nach der Art der angebotenen freizeitbezogenen Dienstleistungen.

36. Darüber hinaus hat der Zugang zu dieser Vielzahl von Angeboten durch die zunehmende Nutzung von Internetbuchungen mittlerweile erhebliche Ausmaße angenommen³³. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass sich seit den Entscheidungen des Gerichtshofs in den Urteilen Rösler, Hacker und Dansommer der Kontext der Gesetzgebung und Rechtsprechung im Unionsrecht im

³⁰ Vgl. hierzu Schlussanträge des Generalanwalts Darmon in der Rechtssache Hacker (C-280/90, nicht veröffentlicht, EU:C:1991:466, Nr. 30).

³¹ Siehe Nr. 14 der vorliegenden Schlussanträge. Vgl. auch Gaudemet-Tallon, H., und Ancel, M.-E., a. a. O., Rn. 115, S. 155.

³² Vgl. zur Bedeutung des Tourismus in der Europäischen Union den Sonderbericht des Rechnungshofs der Europäischen Union „EU-Unterstützung für den Tourismus. Neue strategische Ausrichtung und besseres Finanzierungskonzept erforderlich“, 2021, abrufbar unter folgender Internetadresse: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_DE.pdf, Ziff. 1 bis 5.

³³ Vgl. in diesem Sinne zweiter Erwägungsgrund der Richtlinie (EU) 2015/2302 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über Pauschalreisen und verbundene Reiseleistungen, zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 2006/2004 und der Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates sowie zur Aufhebung der Richtlinie 90/314/EWG des Rates (ABl. 2015, L 326, S. 1).

Bereich des Verbraucherschutzes³⁴ und speziell im Bereich der Urlaubsreisen³⁵ grundlegend geändert hat. Auch im nationalen Recht wurden vielfach spezielle rechtliche Regelungen für Ferienunterkünfte erlassen³⁶.

37. Somit halte ich die Begründung für die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte der Mitgliedstaaten am Ort der Belegenheit der für einen kurzen Zeitraum überlassenen unbeweglichen Sache³⁷ im besonderen Rahmen der Vermietung von Unterkünften in Ferienparks für nicht relevant, was für eine Antwort an das vorliegende Gericht spricht, die mit dem Grundsatz der engen Auslegung von Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 im Einklang steht³⁸.

38. Ich schlage dem Gerichtshof daher vor, wie im Urteil Hacker zu entscheiden, dass die Überlassung einer Unterkunft in einem Ferienpark durch ein Tourismusunternehmen für den kurzzeitigen persönlichen Gebrauch nicht unter Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 dieser Verordnung fällt, weil das Vertragsverhältnis als „komplexer Vertrag“ im Sinne dieser Rechtsprechung einzustufen ist.

39. Sollte der Gerichtshof jedoch der Auffassung sein, dass der in Rede stehende Vertrag – wie im Urteil Dansommer – ausschließlich die Vermietung einer Ferienunterkunft betrifft, wäre der Klageantrag von EM, mit dem das vorliegende Gericht befasst ist, zu prüfen.

B. Zum Gegenstand der Klage

40. Der von EM erhobenen Klage liegt die Tatsache zugrunde, dass sie im Juni 2020 eine Unterkunft für mehr als zwei Haushalte mit insgesamt neun Personen gebucht hatte, Roompot Service ihr aber nur gestattete, ab dem 31. Dezember 2020 mit ihrer Familie und zwei Personen

³⁴ Vgl. Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 über die Rechte der Verbraucher, zur Abänderung der Richtlinie 93/13/EWG des Rates und der Richtlinie 1999/44/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie zur Aufhebung der Richtlinie 85/577/EWG des Rates und der Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates (ABl. 2011, L 304, S. 64). Die Richtlinie 85/577 betraf den Verbraucherschutz im Fall von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen. Die Richtlinie 97/7 betraf den Verbraucherschutz bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz. Ich weise darauf hin, dass Verträge, die die Vermietung von Wohnraum zum Gegenstand haben, vom Anwendungsbereich der Richtlinie 2011/83 ausgenommen sind (vgl. Art. 3 Buchst. f). Für kurzzeitige Vermietungen ist keine Ausnahme vorgesehen.

³⁵ Vgl. Richtlinie 2015/2302, die sich auf Pauschalreisen und verbundene Reiseleistungen bezieht. Gemäß Art. 3 dieser Richtlinie ist die Unterbringung, bei der es sich nicht um einen wesensmäßigen Bestandteil der Beförderung von Personen handelt, ein Teil der Reiseleistung und dient anderen Zwecken als Wohnzwecken. Darüber hinaus stelle ich fest, dass der Abschluss eines einzigen Vertrags zum Zweck des Ferienaufenthalts, der eine Unterkunft und die Vermietung von Booten umfasst, unter diese Richtlinie fallen könnte. Vgl. auch Richtlinie 2008/122/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Januar 2009 über den Schutz der Verbraucher im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Teilzeitnutzungsverträgen, Verträgen über langfristige Urlaubsprodukte sowie Wiederverkaufs- und Tauschverträgen (ABl. 2009, L 33, S. 10).

³⁶ Zur Beachtung der nationalen Rechtsvorschriften über das Eigentum an unbeweglichen Sachen vgl. Urteil Rösler (Rn. 22). Vgl. beispielsweise im französischen Recht Painchaux, M., „Bail d'habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières », *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Paris, 29. Juli 2020, Heft 690, insbesondere Nr. 6, im spanischen Recht Nadal, A. L., „Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español“, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, S. 57 bis 84, insbesondere S. 61, und im italienischen Recht D'Alessandro, V., „Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano“, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, a. a. O., S. 113 bis 126, insbesondere S. 114, 122 und 123.

³⁷ Siehe Nr. 21 der vorliegenden Schlussanträge.

³⁸ Vgl. für einen Hinweis darauf, dass die Bestimmungen von Art. 24 Nr. 1 dieser Verordnung wegen ihres Ausnahmecharakters nicht weiter ausgelegt werden dürfen, als ihr Ziel es erfordert, Urteil vom 25. März 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, Rn. 76 und die dort angeführte Rechtsprechung).

aus einem anderen Haushalt dort zu wohnen³⁹. In der Vorlageentscheidung wird dargelegt, dass EM die Rückzahlung „des restlichen Mietpreises“ begehrt, nachdem Roompot Service ihr einen Teilbetrag der „Miete“ zurückgezahlt hat⁴⁰.

41. Im vorliegenden Fall bezieht sich der Begriff „Miete“ auf den Aufenthaltspreis, der vollständig bezahlt worden war. Es wird nicht näher angegeben, ob dieser Preis besondere Kosten einschloss, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnung standen, wie z. B. Reservierungsgebühren, wie es die teilweise Rückerstattung an EM vermuten lassen könnte⁴¹.

42. Für den Fall von Klagen, die Mietzahlungen im Sinne einer Gegenleistung für das Recht auf Nutzung einer unbeweglichen Sache zum Gegenstand haben, hat der Gerichtshof die ausschließliche Zuständigkeit für Verfahren, die die Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen betreffen, für anwendbar erklärt, wenn der Streitgegenstand unmittelbar mit der Nutzung der Mietsache zusammenhängt⁴².

43. Im Rahmen dieser rechtlichen Regelung verdienen im vorliegenden Fall zwei Umstände besondere Aufmerksamkeit. Erstens halte ich die fehlende Nutzung der Mietsache nicht für geeignet, die Einstufung des Klageantrags von EM zu ändern. Dieser Umstand entbindet EM grundsätzlich nicht von ihren Verpflichtungen gegenüber Roompot Service. Zweitens ist die Änderung der Mietbedingungen für die Mietsache meines Erachtens als Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen durch Roompot Service zu werten, selbst wenn sie durch die Einschränkungen gerechtfertigt gewesen sein sollte, die durch die Bekämpfung der Covid-19-Pandemie auferlegt wurden⁴³.

44. Unter diesen Umständen bin ich der Ansicht, dass der Streitgegenstand des Ausgangsverfahrens in die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Mitgliedstaats fällt, in dem die Mietsache belegen ist. Dies könnte nur dann anders sein, wenn EM in Höhe des eingeklagten Betrags den Ersatz eines Schadens gefordert hätte, der sich nur mittelbar auf die Nutzung der Mietsache bezieht⁴⁴.

45. Sollte der Gerichtshof zu dem Ergebnis gelangen, dass der Vertrag zwischen EM und Roompot Service die Überlassung des Gebrauchs einer Ferienwohnung betrifft, bin ich daher hilfsweise der Ansicht, dass die in Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung Nr. 1215/2012 vorgesehene Regel der ausschließlichen Zuständigkeit ebenfalls anwendbar ist, weil der Rechtsstreit die Rechte und Pflichten aus einem solchen Vertrag zum Gegenstand hat.

³⁹ Siehe Nrn. 5 und 8 der vorliegenden Schlussanträge. In diesem Sinne ist der Streitgegenstand mit dem der Rechtssache vergleichbar, in der das Urteil Hacker ergangen ist (vgl. Rn. 4). Die Klägerin jenes Verfahrens war der Ansicht, dass die Grundfläche des ihr für ihren tatsächlichen Aufenthalt zur Verfügung gestellten Ferienhauses geringer sei als im Katalog der Euro-Relais GmbH angegeben, und verlangte unter anderem eine Minderung des gezahlten Preises.

⁴⁰ Siehe Nrn. 6, 9 und 10 der vorliegenden Schlussanträge. Die Rückzahlung entspricht 15,77 % des bei der Buchung gezahlten Betrags. Das vorliegende Gericht hat nicht angegeben, aus welchem Rechtsgrund sie geleistet wurde.

⁴¹ Siehe Fn. 40 der vorliegenden Schlussanträge.

⁴² Vgl. Urteile Rösler (Rn. 29) und Dansommer (Rn. 25) sowie in diesem Sinne Urteil vom 25. März 2021, *Obala i lučice* (C-307/19, EU:C:2021:236, Rn. 79). Vgl. zu einem auf die Nichtigkeit des Vertrags gestützten Anspruch auf Rückzahlung des gezahlten Gesamtbetrags, wenn der Zusammenhang zwischen dem Vertrag und der Immobilie, die genutzt werden sollte, nicht eng genug ist, um die Einstufung als Miet- oder Pachtvertrag zu rechtfertigen, Urteil vom 13. Oktober 2005, *Klein* (C-73/04, EU:C:2005:607, Rn. 17 und 26).

⁴³ Vgl. hierzu im selben Kontext und im Zusammenhang mit der Richtlinie 2015/2302 über Pauschalreisen Urteil vom 12. Januar 2023, *FTI Touristik (Pauschalreise auf die Kanarischen Inseln)* (C-396/21, EU:C:2023:10, Rn. 42), sowie die derzeit beim Gerichtshof anhängigen Ersuchen um Auslegung in der Rechtssache *Tuk Tuk Travel* (C-83/22), in der die Schlussanträge der Generalanwältin Medina (C-83/22, EU:C:2023:245) am 23. März 2023 verlesen wurden, und in den verbundenen Rechtssachen *DocLX Travel Events* (C-414/22) und *Kiwi Tours* (C-584/22), in denen die Schlussanträge der Generalanwältin Medina noch nicht veröffentlicht worden sind.

⁴⁴ Vgl. Urteil Rösler (Rn. 29). Vgl. auch Urteil Hacker (Rn. 4).

V. Ergebnis

46. Nach alledem schlage ich dem Gerichtshof vor, auf die vom Landgericht Düsseldorf (Deutschland) zur Vorabentscheidung vorgelegte Frage wie folgt zu antworten:

Art. 24 Nr. 1 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen

ist dahin auszulegen,

dass ein Vertrag, mit dem eine Ferienwohnung in einem Ferienpark durch ein Tourismusunternehmen für den kurzzeitigen persönlichen Gebrauch zur Verfügung gestellt wird, nicht in seinen Anwendungsbereich fällt;

hilfsweise, dass die Klage auf Rückzahlung eines Teils des gezahlten Preises nach einer Änderung der Bedingungen eines Vertrags über die Miete einer Ferienwohnung durch eine der Parteien in seinen Anwendungsbereich fällt.