



Hinweise von Airbnb zur Änderung des Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG)

Viertes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes — Drucksache 19/3186

I. Allgemeines

1. Einführung einer sechsmonatigen Übergangsfrist: Wir regen an, bei der Einführung eines digitalen Registrierungssystems eine Übergangsfrist für Gastgeber:innen auf Airbnb und weiteren Online-Plattformen von sechs Monaten vorzusehen. Laut EU STR-VO soll es eine standardisierte Struktur der Registrierungsnummern geben. Dies bedeutet für das Land Berlin, das jetzige Format auf bundesweit einheitliche Registrierungsnummern anzupassen und mit dem Bund sowie den weiteren Bundesländern abzustimmen. Bisher ist nicht ersichtlich, ob das Land Berlin ein standardisiertes Nummernformat verfolgt. Eine Kommunikation zum Nummernformat ist essentiell für die technische Umsetzung durch Online-Plattformen. **Eine Übergangszeit erleichtert eine gute technische Implementierung und eine saubere Transition der Registrierungsnummern ins System, sodass Behörden entlastet werden und Bürger:innen nahtlos weiter vermieten können.**

2. Überdenken von unverhältnismäßigen Genehmigungsvorgaben für Homesharer: Wir begrüßen, dass Homesharing im Berliner Zweckentfremdungsgesetz anerkannt wird. Die geplante Gesetzesänderung enthält jedoch für Homesharer weiterhin eine Genehmigungspflicht. Wir regen an, den Tatbestand des § 3 Abs. 4 Nr. 2 in § 2 Abs. 2 als genehmigungsfreien Ausnahmetatbestand aufzunehmen. Hierfür spricht, dass § 3 Abs. 4 Nr. 2 bereits von „im Regelfall“ überwiegenden privaten Interessen ausgeht, wenn die Berliner Hauptwohnung während Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. **Die Genehmigungsfreiheit würde auch die Behörden entlasten, die, wie im Gesetzesentwurf erwähnt, infolge der Umsetzung der EU STR-VO stärker belastet sein werden als zuvor** (S. 19 ff.).

Die Genehmigungspflicht für Homesharer sehen wir auch als verfassungs- und unionsrechtlich problematisch: Nach [EuGH C-724/18 \(Cali Apartments\)](#) fällt die Kurzzeitvermietung unter die EU-Dienstleistungsrichtlinie, Beschränkungen müssen verhältnismäßig sein. Laut dem EuGH sind Genehmigungsregelungen, die keine Ausnahmen für Homesharer vorsehen, nicht verhältnismäßig und damit unionsrechtswidrig (vgl. EuGH C-724/18 vom 22.9.2020 - Cali Apartments, Rn. 72, so zuletzt auch Schlussanträge des Generalanwalts am EuGH vom 5.2.2026 in der Rechtssache C-813/24 - Smartflats, Rn. 84 ff.).



Da das derzeitige Berliner Genehmigungserfordernis für Homesharer von Erst- und Zweitwohnungen nicht mit Unionsrecht vereinbar ist, regen wir an, dies anzupassen.

3. Modifizierung der wertenden Aussagen zu Online-Plattformen in der Gesetzesbegründung: Wir bitten um eine Modifizierung wertender Aussagen zu Online-Plattformen (S. 4, 13 f.). Derzeit steht dort, dass die Daten der Gastgeber „von den Online-Plattformen nicht an die Behörden herausgegeben wurden“ bzw. dass sie sich „weigerten, die Daten hinter der Registrierungsnummer herauszugeben“, was eine effektive Kontrolle erschwert habe. Dies wird den (verfassungs-)rechtlichen Anforderungen und der Praxis nicht gerecht. Die Nennung von Airbnb auf S. 21 bitten wir ebenfalls zu streichen sowie die dortige Darstellung anzupassen, wonach bei einer anlassbezogenen Prüfung eines Angebots auf Airbnb „mindestens zeitgleich 5 weitere Angebote ins Auge fallen, die den Verdacht einer illegalen Vermietung nahelegen.“

II. Datenverarbeitung, Auskunfts- und Anzeigepflicht, Betreten der Wohnung (§ 5)

4. Klarstellung: Online-Plattformen sind von Auskunftsregelungen aufgrund der neuen Datenübermittlung im Rahmen der EU-Vorgaben ausgenommen: Wir regen an, § 5 Abs. 2 Nr. 2 zu streichen oder alternativ zumindest so zu beschränken, dass er nicht auf Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nach Art. 3 Nr. 5 und Nr. 6 EU STR-VO anwendbar ist (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 6 ZwVbG-E sowie § 13 Abs. 1 HmbWoSchG-E), da die Norm andernfalls gegen die EU STR-VO verstößt. Dasselbe gilt für den neuen § 5 Abs. 2 Nr. 7, der die Auskunftspflicht auf Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften erstreckt. Wir bitten um eine Klarstellung im Gesetzestext, dass solche Online-Plattformen nicht mehr von § 5 erfasst sind und auch nicht unter den Begriff des „Vermittlers“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 fallen. Nordrhein-Westfalen, Bayern und Mecklenburg-Vorpommern haben in ihren Gesetzentwürfen dementsprechend die Auskunftsregelung für Dienstanbieter im Sinne des Digitale-Dienste-Gesetzes gestrichen, zu denen auch Online-Plattformen wie Airbnb gehören. Hamburg hat Online-Plattformen nach der EU STR-VO aus der Auskunftsverpflichtung ausgenommen.

5. Klarstellung: die Bundesnetzagentur (BNetzA) ist die alleinig befugte Behörde für Datenanfragen und -teilen in Deutschland: Der Datenaustausch erfolgt nach Art. 9 Abs. 1, 10 Abs. 1 und EG 18, 21 EU STR-VO nicht unmittelbar zwischen den Kommunalbehörden und den Online-Plattformen, sondern über die BNetzA als einheitlicher digitaler Zugangsstelle. Außerhalb der Regelungen der EU STR-VO dürfen Mitgliedstaaten keine Rechtsvorschriften



zum Zugang zu Daten von Online-Plattformen vorsehen, Erwägungsgrund 4 Sätze 3 und 4 EU STR-VO.

6. Streichung von § 5 Abs. 5 — Unverhältnismäßigkeit des Betretungsrechts

Wir empfehlen, § 5 Abs. 5 (zumindest für den Anwendungsbereich der EU STR-VO) zu streichen. Die behördlichen Befugnisse aus Art. 5 und 6 EU STR-VO sowie die Informationspflichten der Gastgeber nach Art. 5 EU STR-VO genügen. Weitergehende Befugnisse, die in das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG, Art. 28 Abs. 2 Verfassung von Berlin) eingreifen, sind nicht erforderlich und damit verfassungswidrig (vgl. auch die Streichung von § 7 ZwG M-V nach dem ZwG M-V-ÄndG).

III. Registrierungsverfahren (§ 5a)

7. Anpassungsbedarf bei Gastgeberdefinition und Belegpflichten: § 5a Abs. 1 definiert den Begriff des „Gastgebers“ unvollständig. Mit Blick auf die Definition in Art. 3 Nr. 2 EU STR-VO sollten insbesondere die Merkmale „gegen Entgelt“ und „über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften“ ergänzt werden. Alternativ kann ein Verweis auf Art. 3 Nr. 2 EU STR-VO erfolgen, um klarzustellen, dass sich die Legaldefinition in § 5a Abs. 1 nicht von der dortigen Definition unterscheiden soll.

Zudem verweist § 5a Abs. 2 Satz 2 auf das Verfahren nach Art. 5 EU STR-VO, ohne zu konkretisieren, ob weitere Belege nach Art. 5 Abs. 2 EU STR-VO verlangt werden können. Wir regen im Interesse der Einheitlichkeit an, bereits auf Ebene des Landesgesetzes zu regeln, wann welche Belege vorzulegen sind.

IV. Ordnungswidrigkeiten (§ 7)

8. Verstoß gegen die abschließende Regelung des Art. 6 und Art. 15 EU STR-VO: Wir empfehlen, den neuen § 7 Abs. 1 Nr. 4a zu streichen. Sein Hs. 2 bezieht sich auf die Informations- und Aktualisierungspflichten der Gastgeber aus Art. 5 Abs. 1, 2 und 4 EU STR-VO. Art. 6 EU STR-VO regelt die behördliche Überprüfung der Erklärungen der Gastgeber jedoch speziell und abschließend, insbesondere das im dortigen Abs. 2 geregelte Fristsetzungserfordernis darf nicht unterlaufen werden. Art. 15 Abs. 1 und 3 EU STR-VO sieht dementsprechend auch nicht vor, dass die Mitgliedstaaten Sanktionen hinsichtlich des Art. 5 EU STR-VO vorsehen sollen, stattdessen dürfen sie lediglich zu den Art. 6 bis 9 EU STR-VO Sanktionen festlegen.

9. Fehlende Umsetzung der Anforderungen an das Registrierungsverfahren (Art. 4 Abs. 3 lit. e und Abs. 4 EU STR-VO): Aus unserer Sicht setzt der Gesetzentwurf zwei Anforderungen der EU STR-VO an das Registrierungsverfahren nicht um: Zum einen fehlt eine Umsetzung von Art. 4 Abs. 3 lit. e EU STR-VO, wonach technische Mittel vorhanden sein müssen, die es dem Gastgeber ermöglichen, Informationen und Unterlagen zu aktualisieren (ebenso Art. 5 Abs. 4 EU STR-VO). Zum anderen fehlt eine Umsetzung von Art. 4 Abs. 4 EU STR-VO, wonach Gastgeber verlangen können, dass die bei der Registrierung bereitgestellten Informationen oder Unterlagen für spätere Registrierungen wiederverwendet werden können.

10. Fehlende Umsetzung der Datenschutzvorgaben (Art. 5 Abs. 5 EU STR-VO): Wir merken an, dass die Datenschutzvorgaben des Art. 5 Abs. 5 EU STR-VO im Gesetzesentwurf nicht ausreichend sind. § 5a Abs. 9 Satz 3 und 4 regelt zwar, dass für die Aufgabenwahrnehmung nicht (mehr) erforderliche Daten unverzüglich zu löschen sind. Es fehlt jedoch die Umsetzung der in Art. 5 Abs. 5 Satz 1 EU STR-VO vorgesehenen maximalen Aufbewahrungsfrist von 18 Monaten nach Eingang des Löschungsantrags des Gastgebers. Darüber hinaus fehlt eine Umsetzung von Art. 5 Abs. 5 Satz 2 EU STR-VO, wonach die Mitgliedstaaten sicherstellen müssen, dass die vom Gastgeber bereitgestellten Informationen nur für die Zwecke der Vergabe der Registrierungsnummer und der Einhaltung der geltenden mitgliedstaatlichen Vorschriften über den Zugang zu und die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften verarbeitet werden dürfen.