



Deutscher
Ferienhausverband

Deutscher Ferienhausverband
Europaplatz 2
10557 Berlin

Berlin, 12.05.2026

Anmerkungen Viertes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

Anlässlich der Sitzung des Hauptausschusses am 13.05 zum Gesetzentwurf **Viertes Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes** möchten wir folgende Anmerkungen machen:

Der Deutsche Ferienhausverband unterstützt die Ziele der EU-Kurzzeitvermietungsverordnung Verordnung (EU) 2024/1028 ausdrücklich, für mehr Transparenz und fairere Regulierungen auf dem Kurzzeitvermietungsmarkt zu sorgen.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass der Senat in seinem Gesetzentwurf die bestehende Regulierung zum Zweckentfremdungsverbot an die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung (EU STR-VO) anpasst und künftig ein digitales Registrierungsverfahren für Gastgeberinnen und Gastgeber vorsieht. Das wird den Aufwand und die bürokratische Belastung für die Betroffenen deutlich verringern.

Angemessene Übergangsfrist gewähren

Wir schlagen vor, für die Einführung des digitalen Registrierungssystems eine angemessene Übergangsfrist zu gewähren, insbesondere für Gastgeberinnen und Gastgeber mit bestehender Registrierungsnummer. Unserer Kenntnis nach soll das Format der Registrierungsnummern bundesweit harmonisiert werden, um einen reibungsloseren Datenaustausch zu gewährleisten und bürokratische Aufwände für meldepflichtige Plattformen und Anbieter, die in mehreren Bundesländern aktiv sind, zu minimieren. Dies entspricht auch den Vorgaben der EU-VO. Dementsprechend müssen die bereits vergebenen Berliner Registrierungsnummern angepasst bzw. ausgetauscht werden. Welches Format die Registrierungsnummern in Berlin künftig haben werden, ob diese berlinweit fortlaufend vergeben werden oder sich zwischen den Bezirken Unterschiede ergeben, ist derzeit noch nicht bekannt. Diese Angaben sind aber essenziell für eine saubere technische Umsetzung durch die meldepflichtigen Online-Plattformen.

Eine angemessene Übergangsfrist erlaubt nicht nur eine reibungslose technische Implementierung, sondern gewährleistet auch, dass Gastgeberinnen und Gastgeber über die Änderungen informiert werden und ihre Angaben ändern können. Das verhindert Missverständnisse und Mehraufwand bei den Behörden.

§ 5 Auskunftsregelungen

Missverständliche Auskunftspflicht

Die Neufassung von § 5 scheint missverständlich. Diese sieht vor, dass die Behörde in besonderen Fällen, nämlich dann, wenn es tatsächliche Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit gibt oder zur Abwehr einer konkreten Gefahr für die öffentliche Sicherheit, dazu befugt ist, Auskünfte seitens der Plattformen einzuholen. Unserem Verständnis nach könnten sich diese Auskunftersuchen auch auf die Daten beziehen, die die Plattformen gemäß EU-VO an die Bundesnetzagentur (BNetzA) melden. Die EU-VO sieht aber eindeutig vor, dass ein solcher Datenaustausch ausschließlich mit der Bundesnetzagentur als zentraler, alleinig befugter Stelle (SDEP) für Deutschland erfolgen darf. Die Kommune müsste ein solches Auskunftersuchen demzufolge an die BNetzA stellen. Dies sollte klargestellt werden.

Ausnahme für Kurzzeitvermietungsplattformen, § 5 Abs. 2 Nr. 2 und §5 Abs. 2 Nr. 7

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 2 vorgesehene Auskunftspflicht für Plattformen für die Kurzzeitvermietung verstößt aus unserer Sicht gegen die EU-VO, die Bedingungen und Umfang für den Datenaustausch bereits regelt. Wir schlagen vor, § 5 Abs. 2, Nr. 2 zu streichen oder „Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nach Art. 3 Nr. 5 und 6 EU-VO“ von der Anwendung auszunehmen. Darüber hinaus sollte in § 5 Abs. 2 Nr. 7 klargestellt werden, dass diese ebenfalls nicht von § 5 erfasst sind und ebenfalls nicht unter den Begriff des „Vermittlers“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 fallen.

Wir verweisen dazu auf die Gesetze bzw. Gesetzentwürfe von Bayern, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen, in denen Dienstanbieter im Sinne des Digitale-Dienste-Gesetzes von diesen Auskunftspflichten ausgenommen wurden.

§ 5 a Registrierungsverfahren

Anforderungen an das Registrierungsverfahren

Die EU-VO sieht in Art. 4 Abs. 4 vor, dass Gastgebende die Möglichkeit haben müssen, bei der Registrierung bereitgestellte Informationen und Dokumente für spätere Registrierungen wiederzuverwenden. Der Gesetzentwurf sollte um diese Möglichkeit ergänzt werden.

Des Weiteren sieht die EU-VO vor, dass Gastgebende die Möglichkeit haben müssen, durch technische Mittel Aktualisierungen vorzunehmen (EU-VO Art. 4 Abs. 3 e). Auch um diese Möglichkeit sollte der Gesetzentwurf ergänzt werden.

Datenschutzvorgaben

Art. 5 Abs. 5 Satz 1 EU-VO sieht eine maximale Aufbewahrungsfrist von 18 Monaten nach Eingang des Löschungsantrags des Gastgebenden vor.

Art. 5 Abs. 5 Satz 2 EU-VO verlangt, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass die von den Gastgebenden bereitgestellten Informationen ausschließlich für die Vergabe der Registrierungsnummer und für die Einhaltung der geltenden mitgliedstaatlichen Vorschriften über Zugang zu und Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften verarbeitet werden dürfen.

Beide Vorgaben sind im vorliegenden GE nicht umgesetzt, dieser sollte um entsprechende Regelungen ergänzt werden.

Weitere Hinweise

Digitalisierung der Genehmigungsverfahren

Wir regen an, auch das Genehmigungsverfahren bzw. die Negativtestung künftig als digitales Verfahren vorzusehen, um Aufwände zu verringern und Prozesse zu vereinheitlichen.

Genehmigungserfordernis für Homesharer und Zweitwohnungen

Das Zweckentfremdungsgesetz sieht in §3 vor, dass ab dem ersten Tag einer Zweckentfremdung zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung vorliegen muss. Dies gilt auch für den Fall, dass die Hauptwohnung bei eigener Abwesenheit an Kurzzeitvermietungsgäste vermietet wird. Für diesen Fall sieht das Zweckentfremdungsgesetz keine weitere Beschränkung vor, sofern der Charakter der Hauptwohnung erhalten bleibt, vielmehr wird davon ausgegangen, dass es sich in der Regel um überwiegende schutzwürdige Interessen handelt.

Diese Genehmigungsverfahren erzeugen erheblichen Aufwand bei Gastgebenden und Behörden.

In Anbetracht dessen, dass Kurzzeitvermietungsplattformen gemäß EU-VO künftig Buchungs- und Belegungsdaten für jede registrierte Einheit an die Bundesnetzagentur übermitteln werden und Gastgebende sich bzw. ihre angebotene Einheit in Kommunen mit Registrierungsverfahren registrieren müssen, werden den Kommunen umfassende Daten über Vermietungsaktivitäten zur Verfügung stehen. Über die Registrierungsnummer werden jegliche Buchungsvorgänge – auch auf unterschiedlichen Plattformen – zusammengeführt. Missbräuche können so schnell und mit geringem Aufwand erkannt werden.

Ein Genehmigungsverfahren für Homesharer ist damit nicht länger notwendig. Gastgeber und Angebot sind registriert, der Umfang der Überlassung an Kurzzeitvermietungsgäste lässt sich genau nachvollziehen, ebenso wie eine Ausweitung der zweckentfremdeten Nutzung über den vom Gesetzgeber intendierten Umfang.

Der Verzicht auf ein Genehmigungsverfahren für Homesharer würde auch die Behörden erheblich entlasten.

Auch bei Zweitwohnungen lassen sich Verstöße künftig durch Auswertung der Plattformdaten leicht ermitteln. Ein Genehmigungsverfahrens sollte auch hier erst dann notwendig sein, wenn eine Vermietung an mehr als 90 Tagen im Jahr erfolgen soll.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf das Verfahren des EuGH C-724/18 (Cali Apartments). In diesem wurde entschieden, dass die Kurzzeitvermietung unter die EU-Dienstleistungsrichtlinie fällt. Laut diesem Urteil sind Genehmigungsregelungen, die keine Ausnahmen für Homesharer vorsehen, nicht verhältnismäßig und verstoßen damit gegen das Unionsrecht (vgl. EuGH C-724/18 vom 22.9.2020 - Cali Apartments, Rn. 72, sowie Schlussanträge des Generalanwalts am EuGH vom 5.2.2026 in der Rechtssache C-813/24 - Smartflats, Rn. 84 ff.).

Senat und Abgeordnetenhaus sollten das Zweckentfremdungsgesetz diesbezüglich für Erst- und Zweitwohnungen anpassen und auf die Genehmigungserfordernis verzichten.

Betretungsrecht

Die Unverletzlichkeit der Wohnung ist laut Artikel 13 GG unter besonderen Schutz gestellt. Eine Einschränkung dieses Grundrechts muss verhältnismäßig sein. Das Berliner Zweckentfremdungsgesetz sieht auch in seiner geänderten Fassung eine solche Einschränkung in § 5 Abs. 2 Nr. 5 vor. Angesichts dessen, dass künftig aufgrund den Mitwirkungspflichten von Gastgebenden und Plattformen – wie bereits ausgeführt – größtmögliche Transparenz hergestellt wird, erscheint eine solche Beschränkung des Grundrechts nicht länger verhältnismäßig. Das Betretungsrecht sollte mindestens für von der EU-VO erfasste, registrierte Angebote der Kurzzeitvermietung gestrichen werden. Siehe dazu auch die Streichung einer vergleichbaren Regelung im GE Zweckentfremdungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Neutralität von Formulierungen

Auf S. 4 des GE heißt es: „, weil sich die Online-Plattformen weigerten, die „Daten hinter der Registrierungsnummer“ herauszugeben“ sowie sich „weigerten, die Daten hinter der Registrierungsnummer herauszugeben“, Dies sind wertende Formulierungen, die insinuiert, dass Plattformen willkürlich Daten vorenthalten hätten. In der Regel sind es aber widerstreitende, auch höherrangige Gesetzgebungen, die der Herausgabe von Daten entgegenstehen. Wir bitten darum, diese Wertungen zu streichen. Desgleichen sollte darauf verzichtet werden, eine Plattform durch namentliche Nennung herauszuheben und stattdessen eine neutrale Formulierung gewählt werden (Begründung, S. 19 ff., wiederholte Nennung von Airbnb).

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit mehr als 80 Mitgliedern Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Zu unseren Mitgliedern zählen Vermieter, Agenturen, regional, deutschlandweit und international tätige Plattformen für die Vermittlung von Ferienwohnungen und -häusern, Meta-Suchmaschinen und Marktplätze für Ferienwohnungen und -häuser sowie Dienstleister für die Ferienhausbranche von Beratung über IT-Dienstleistungen bis Ausstattung.

Weitere Informationen unter www.deutscher-ferienhausverband.de