

GESETZENTWURF

der Landesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Zweckentfremdungsrechts

A Problem und Ziel

Der Tourismus gehört bekanntermaßen zu den wichtigsten Wirtschafts- und Wachstumsbranchen des Landes. In kaum einem anderen Land ist er so bedeutend wie in Mecklenburg-Vorpommern. Seit 2014 gilt Mecklenburg-Vorpommern als beliebtestes innerdeutsches Reiseziel und hat sich in diesem Bereich national wie international eine herausragende Marktposition verschafft.

Mit der wachsenden Attraktivität als Urlaubsort geht mancherorts jedoch oft auch eine Entwicklung einher, die es der vor Ort lebenden Bevölkerung erschwert, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Es ist zunehmend festzustellen, dass Wohnraum als Vermietungsobjekt für Feriengäste genutzt wird. Geschieht dies etwa für ein paar Wochen im Jahr, weil die Eigentümer oder Mieter selbst im Urlaub sind und ihre Wohnung Urlaubern zur Verfügung stellen, so ist dies durchaus legitim. Nachteilig für die vor Ort lebende Bevölkerung wird es jedoch, wenn Wohnraum verloren geht, weil er so umfangreich an Feriengäste vermietet wird, dass dort ein dauerhaftes Wohnen nicht mehr möglich ist.

Zweckentfremdungsgesetze ermöglichen den Gemeinden, Wohnraum vor anderen Nutzungen zu schützen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Im Fokus steht hierbei die Nutzung als Ferienwohnung. Diese Nutzungsform soll in Gemeinden, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen, nur räumlich und/oder zeitlich begrenzt möglich sein, damit der Wohnraum erhalten bleibt. Um dies kontrollieren und gegebenenfalls sanktionieren zu können, wurden Genehmigungs- und Registrierungsregelungen in vielen Bundesländern gesetzlich normiert, so auch in Mecklenburg-Vorpommern.

Bislang scheiterten Regulierungen der Zweckentfremdung von Wohnraum häufig am Widerstand der Online-Plattformen, indem sie auf die Dienstleistungsfreiheit verwiesen und ihren gesetzlich normierten Pflichten zur Weitergabe von Daten zu den auf ihren Plattformen angebotenen Unterkünften nicht nachkamen. Dies ist in Deutschland ebenso wie in den anderen Mitgliedstaaten der Europäische Union.

In Mecklenburg-Vorpommern hat bislang keine Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Ein Grund hierfür mag in den geringen Erfolgsaussichten auf eine effiziente Regulierung liegen.

Da die Zahl der Kurzzeitvermietung von möbliertem Wohnraum in der Europäischen Union über beispielsweise Airbnb, Booking.com, Expedia Group oder Tripadvisor beträchtlich zugenommen hat, ist nunmehr die Europäische Union tätig geworden.

Die Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 gilt ab dem 20. Mai 2026 unmittelbar in jedem Mitgliedstaat. Im Mittelpunkt der Verordnung (EU) 2024/1028 steht der verpflichtende, regelmäßig stattfindende Datenaustausch zwischen Plattformbetreibern, Behörden und Gastgebern, die ihren Wohnraum an Feriengäste vermieten. Den zuständigen Behörden soll auf diese Weise eine effizientere Durchsetzung ihrer Regelungen ermöglicht werden. Des Weiteren sollen die tatsächlichen Auswirkungen dieser Vermietungsform besser bewertet werden und angemessene politische Antworten entwickelt und durchgesetzt werden können.

Zu diesem Zweck sieht die genannte Verordnung eine datenschutzkonforme, digitale Infrastruktur vor, über die Daten zu Kurzzeitvermietungen erhoben und ausgetauscht sowie die Rechtmäßigkeit der Vermietungsangebote geprüft werden können. Bislang konnten illegale Angebote nur dadurch identifiziert werden, dass die Behörden Personal zum Sichten der Internetseiten der Online-Plattformen abstellen. Dies soll mit der Schaffung von digitalen Registrierungssystemen der Vergangenheit angehören.

Ein zentrales Element der digitalen Infrastruktur ist eine einheitliche, digitale Zugangsstelle, die auf Ebene des jeweiligen Mitgliedstaates eingerichtet wird. Sie dient als digitales Zugangstor, über das berechnete Behörden Zugriff auf die Buchungsdaten der Online-Plattformen erhalten, ohne dass die Online-Plattformen mit unterschiedlichen technischen Anforderungen und einer Vielzahl von Zugangsstellen konfrontiert werden. Über das digitale Zugangstor werden zudem die nun verpflichtenden Prüfungen der Vermietungsangebote durch die Online-Plattformen technisch umgesetzt. Seitens des Bundes ist beabsichtigt, die Bundesnetzagentur (BNetzA) mit dieser Aufgabe zu betrauen.

Das zweite zentrale Element sind die ebenfalls digitalen sogenannten Registrierungsverfahren. Sie sind auf derjenigen staatlichen Ebene zu etablieren, wo Daten zur Steuerung von Kurzzeitvermietungen benötigt werden. In Mecklenburg-Vorpommern ist dies die Gemeindeebene. Nur wenn solche Verfahren vorgehalten werden, sind die betreffenden Behörden künftig zur Abfrage von Buchungsdaten der Online-Plattformen berechtigt. Über die Registrierungsverfahren erheben die Behörden selbst Daten zu Gastgebenden und Unterkünften. Sie teilen außerdem jeder Unterkunft eine individuelle Registrierungsnummer zu, die Gastgebende angeben müssen, wenn sie auf einer Online-Plattform ein Angebot einstellen.

Diese Nummer dient zum einen dazu, die Buchungsdaten der Online-Plattformen der richtigen Unterkunft zuzuordnen, zum anderen ermöglicht sie es Online-Plattformen und Behörden zu prüfen, ob die jeweilige Unterkunft rechtmäßig zur Kurzzeitvermietung angeboten wird.

Die Verordnung bietet das sogenannte Opt-in-Modell an. Die Mitgliedstaaten können auf nationaler oder regionaler Ebene entscheiden, ob sie für die Zwecke der Regulierung von Kurzzeitvermietungen weiterhin Online-Plattformen die Pflicht auferlegen, Daten an die zuständigen Behörden zu übermitteln.

Ist dies der Fall, so müssen die gesetzlichen Regelungen der Verordnung entsprechen.

Zweckentfremdungsgesetze ohne normierte Datenübermittlungspflichten für Online-Plattformen wären obsolet, da im Fokus der gesetzlichen Regelungen die Vermietung von Wohnraum an Feriengäste steht. Zwar sind in allen Ländern, so auch in Mecklenburg-Vorpommern, auch andere Formen der Zweckentfremdung wie z. B. der Leerstand oder der Abbruch von Wohnraum normiert worden. Zentrales Ziel ist jedoch, die Vermietung an Feriengäste in den betroffenen Gemeinden unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, weil diese Form der Zweckentfremdung mit Abstand den größten Teil der Ursache für den Verlust von Wohnraum darstellt. Gewerbliche Nutzung, Leerstand oder Abbruch von Wohnraum sind häufig Begleiterscheinungen einer tatsächlichen oder in Aussicht genommenen Zweckentfremdung. Nur sie allein zu regulieren, wäre zwar rechtlich möglich, würde das eigentliche Ziel und den Sinn eines Zweckentfremdungsgesetzes aber verfehlen.

Gleiches gilt, wenn mit einem Zweckentfremdungsgesetz künftig nur noch diejenigen Vermieter in den Anwendungsbereich genommen würden, die außerhalb von Online-Plattformen ihre Wohnungen zur Vermietung anbieten. So befände man sich zwar außerhalb des Anwendungsbereiches der Verordnung 2024/1028. Der Anteil derjenigen aber, die Ferienwohnungen nur über lokale Zeitungen, Aushänge etc. vermieten, dürfte schon aufgrund der Reichweite nur ein sehr geringer sein. Das eigentliche Ziel des Zweckentfremdungsgesetzes liefe ebenso ins Leere. Es ist daher von allen Ländern mit einem Zweckentfremdungsgesetz die Grundsatzentscheidung zu treffen, ob man den Gemeinden weiterhin die Möglichkeit geben möchte, die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, oder ob man dies für entbehrlich erachtet und daher die jeweiligen Gesetze aufhebt.

Um die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen, kommt der Wohnungsbaupolitik, aber auch dem Schutz bestehenden Wohnraums eine große Bedeutung zu.

Im Fokus stehen dabei die touristisch geprägten Regionen.

Die Zahl der Übernachtungen ist in 2024 für Mecklenburg-Vorpommern fast auf dem Rekordniveau von 2019. Mit nahezu 33 Millionen Übernachtungen hat Mecklenburg-Vorpommern im Bundesvergleich mit Abstand die höchste Tourismusintensität.

Die Tourismusintensität gibt die Zahl der Übernachtungen im Verhältnis zur gebietsansässigen Bevölkerung wieder.

In 2023 waren es in Mecklenburg-Vorpommern 19.734 Übernachtungen pro 1.000 Einwohnern. Im Bundesdurchschnitt hingegen betrug die Tourismusintensität nur 5.838 Übernachtungen pro 1.000 Einwohnern. Dies umfasst jedoch nur diejenigen Zahlen, die sich aus den Daten der Tourismusstatistik der Länder ergeben. Erfasst werden hier nur Beherbergungsbetriebe, die über mindestens zehn Schlafgelegenheiten verfügen.

Für ein realistisches Gesamtbild ist es notwendig, auch die Zahl der Übernachtungen zu betrachten, die außerhalb der vorgenannten Beherbergungsbetriebe die Tourismusintensität noch steigern.

Seit 2019 veröffentlicht das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) Übernachtungen, die über die großen Sharing Economy-Plattformen gebucht werden. Auf diesen Plattformen werden einzelne möblierte Zimmer in Wohnungen oder ganze Wohnungen Urlaubern oder Geschäftsreisenden angeboten. Die Daten beruhen auf Vereinbarungen mit diesen Plattformen (Airbnb, Booking.com, Tripadvisor und die Expedia-Gruppe).

Die Daten zeigen, dass die zusätzliche Zahl der Übernachtungen über die Plattformen ganz erheblich ist und in den letzten Jahren stetig zugenommen hat.

Waren es in Mecklenburg-Vorpommern in 2018 noch ca. 3 Millionen Übernachtungen, so betrug die Übernachtungszahl in 2023 bereits 4,5 Millionen Übernachtungen, welche allein über diese Vermietungsform noch zusätzlich zu verzeichnen waren.

Je höher die Tourismusintensität ist, also je mehr Übernachtungen pro Einwohnerin bzw. Einwohner, desto stärker ist der Einfluss des Tourismus auf die Infrastruktur in den betroffenen Gemeinden, insbesondere jedoch auf den Wohnungsmarkt.

Das Interesse an der Erzielung von kurzfristigen und höheren Einnahmen durch eine Vermietung an Feriengäste verdrängt zunehmend die Bereitschaft an einer längerfristigen Vermietung zu Wohnzwecken.

Im Ergebnis dessen sieht die Landesregierung das Erfordernis, den Gemeinden weiterhin die Möglichkeit zu geben, Wohnraum zu schützen, indem sie Zweckentfremdungssatzungen erlassen.

Die Verordnung (EU) 2024/1028 erhielt bei ihrem Inkrafttreten viel Zuspruch, sowohl von den Mitgliedstaaten als auch von den Vertretern europäischer Städte, den Plattformbetreibern und den Wirtschaftsverbänden im Tourismusbereich.

Die hohe Zustimmung ist zum einen damit zu erklären, dass Mitgliedstaaten, Regionen und Kommunen Kurzzeitvermietungen weiterhin selbst steuern und dabei die lokalen Bedürfnisse berücksichtigen können. Außerdem können sie selbst entscheiden, ob sie dafür Daten anfordern und sich somit an dem geschaffenen System zum Datenaustausch beteiligen wollen (so genannter Opt-in-Ansatz). Zum anderen wird mit der Verordnung ein System etabliert, mit dem Vorteile und Verantwortlichkeiten aller Beteiligten gut austariert sind. Die öffentliche Hand erhält verlässlich belastbare Daten, mit denen sie Kurzzeitvermietungen angemessen regulieren und bestehende Vorschriften wirksam durchsetzen kann. Sie erhält damit die Möglichkeit, unzulässige Umwandlungen von Wohnraum in Ferienwohnungen zu verhindern und bezahlbaren Wohnraum für die lokale Wohnbevölkerung zu erhalten.

Online-Plattformen sowie Gastgeberinnen und Gastgeber profitieren durch bürokratiearme Online-Verfahren. Gäste als Verbraucherinnen und Verbraucher können sich dank der von Online-Plattformen und Behörden durchgeführten Prüfungen mehr als bisher darauf verlassen, dass die von ihnen gebuchten Unterkünfte rechtskonform angeboten werden.

Als große Herausforderung wird jedoch erachtet, dass die Gemeinden jeweils digitale Registrierungsverfahren einrichten müssten, wenn sie eine Zweckentfremdungssatzung erlassen wollen. Der finanzielle und personelle Aufwand wird ganz entscheidend davon abhängig sein, ob es den interessierten Gemeinden gelingt, eine gemeinsame Plattform zu etablieren, über welche jeweils die Registrierungsverfahren und der Datenaustausch abgewickelt werden können.

Frühzeitig wurde aufgrund dessen der Städte- und Gemeindetag konsultiert. Dieser sprach sich für eine Novellierung des Gesetzes aus.

B Lösung

Mit dem vorliegenden Ablösegesetz werden die bestehenden Regelungen überall dort ergänzt, wo die Verordnung es den Mitgliedstaaten auferlegt, Maßnahmen zu ergreifen.

Gleichzeitig werden bisherige Regelungen, die aufgrund des verpflichtenden Datenaustausches nunmehr verzichtbar erscheinen, aufgehoben. Dazu gehören die Anzeigepflichten vor einer beabsichtigten Vermietung ebenso wie die Pflicht, jede tatsächliche Vermietung zu melden (Belegungskalender). Der Aufwand wird damit für Behörden und Gastgeber erheblich reduziert. Des Weiteren wird das Betretrecht ersatzlos gestrichen.

C Alternativen

Das Zweckentfremdungsgesetz wird aufgehoben. Damit würde den Gemeinden die Möglichkeit genommen, Zweckentfremdungssatzungen zum Schutz des Wohnraums zu erlassen.

Es ist ausgeschlossen, dass die Landesregierung untätig bleibt. Das derzeit geltende Zweckentfremdungsgesetz würde dem Inhalt der Verordnung (EU) 2024/1028 widersprechen. Nationales Recht, welches einer unmittelbar in den Mitgliedstaaten geltenden Verordnung entgegensteht, ist unanwendbar (Sperrwirkung). Aus Gründen der Rechtsklarheit wäre es aufzuheben.

D Notwendigkeit (§ 3 Absatz 1 Satz 1 GGO II)

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) zum 1. September 2006 (Föderalismusreform I) ist das Recht des Wohnungswesens in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. Damit kann der Landesgesetzgeber ein eigenständiges Zweckentfremdungsgesetz erlassen und den zweckentfremdungsrechtlichen Wohnraumbegriff selbst definieren.

Die mit dem Erlass entsprechender Satzungen und deren im Vollzug verbundenen Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum setzen voraus, dass die grundlegenden Entscheidungen durch den Gesetzgeber mittels eines förmlichen Gesetzes getroffen werden. Auch Regelungen zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bedürfen einer gesetzlichen Grundlage.

E Finanzielle Auswirkungen auf die Haushalte des Landes und der Kommunen

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Für das Land entstehen keine Haushaltsausgaben.

Für Kommunen, die von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen und somit an dem Datenaustauschsystem der Verordnung (EU) 2024/1028 teilnehmen, können aus den Vorgaben dieser Verordnung für die Registrierungsverfahren und den Datenaustausch Haushaltsausgaben entstehen. Diese werden hier nicht beziffert, da sich die Verpflichtungen nicht aus dem Landesrecht, sondern aus unmittelbar in den Mitgliedstaaten geltenden europäischen Regelungen ergeben.

2. Vollzugsaufwand

Mit einem durch das zu erlassende Gesetz ausgelösten erheblichen Verwaltungsmehraufwand ist nicht zu rechnen.

Der Erlass von Zweckentfremdungssatzungen steht im Ermessen der Gemeinden. Den Gemeinden wird durch das Gesetz eine Handlungsoption eingeräumt, ohne ihnen gleichzeitig eine Verpflichtung aufzuerlegen.

Entstehender Verwaltungsaufwand kann über Gebühren gedeckt werden.

F Sonstige Kosten

Durch das Gesetz selbst entstehen der Wirtschaft sowie den Bürgerinnen und Bürgern keine Kosten.

Macht eine Gemeinde von der Satzungsermächtigung Gebrauch, so können Bürgerinnen und Bürgern dieser Gemeinde Kosten entstehen, wenn sie Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte von Wohnraum sind und diesen Wohnraum in Teilen oder Gänze anderen Nutzungen zuweisen wollen. Diesen Bürgerinnen und Bürgern können Kosten durch Gebühren für Bescheide nach diesem Gesetz entstehen. Des Weiteren können ihnen Kosten entstehen, wenn die Wiederherstellung von Wohnraum angeordnet wird oder Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind.

G Bürokratiekosten

Keine. Mit dem Gesetz werden unmittelbar keine Informationspflichten für Unternehmen im Sinne des § 3 Absatz 7 GGO II eingeführt.

**DIE MINISTERPRÄSIDENTIN
DES LANDES
MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Schwerin, den 14. Januar 2026

An die
Präsidentin des Landtages
Mecklenburg-Vorpommern
Frau Birgit Hesse
Lennéstraße 1

19053 Schwerin

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Zweckentfremdungsrechts

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

als Anlage übersende ich Ihnen den von der Landesregierung am 13. Januar 2026 beschlossenen Entwurf des vorbezeichneten Gesetzes mit Begründung.

Federführend ist das Ministerium für Inneres und Bau.

Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Manuela Schwesig

ENTWURF

eines Gesetzes zur Neuregelung des Zweckentfremdungsrechts

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V)

Teil 1

Satzungsermächtigung, Genehmigung, Wiederherstellung, Auskunfts- und Anzeigepflicht

§ 1

Satzungsermächtigung, Begriffsbestimmungen

(1) Die Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Eine Zweckentfremdungssatzung gemäß Satz 1 darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abhelfen kann. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

(2) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

(3) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung, insbesondere die kurzfristige Vermietung von Unterkünften im Anwendungsbereich der Verordnung (EU) 2024/1028,
3. der Abbruch von Wohnraum oder das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum,
4. der Leerstand von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.

Findet die Nutzung des Wohnraums zu anderen als zu Wohnzwecken in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes vorliegt. Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als zu Wohnzwecken in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt. Als Beginn des Leerstehenslassens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug der letzten bewohnenden Person, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(4) Wer Gastgeber im Sinne dieses Gesetzes ist, bestimmt sich nach Artikel 3 Nummer 2 der Verordnung (EU) 2024/1028.

§ 2 Genehmigung

(1) Die Genehmigung aufgrund einer Satzungsregelung nach § 1 Absatz 1 ist auf Antrag der Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse der Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Nutzungsberechtigte dürfen im Einvernehmen mit den Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind bei einer Nebenwohnung in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Nutzung im Sinne des § 1 Absatz 3 Nummer 2 an höchstens 90 Tagen im Kalenderjahr erfolgt; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellerin oder des Antragstellers in derselben Gemeinde, soll keine Genehmigung erteilt werden.

(3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, um die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Verlust, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen.

(4) Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.

(5) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 3 Wiederherstellung des Wohnzwecks

(1) Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, so soll die Gemeinde anordnen, dass die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt.

(2) Ist Wohnraum ohne Genehmigung so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so soll die Gemeinde anordnen, dass die Verfügungsberechtigten auf ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellen oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schaffen. Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Kosten für die Wiederherstellung die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so soll die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 2 Absatz 3 verlangen.

§ 4 Auskunftspflicht, Datenerhebung

Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalter und Vermittler des betreffenden Wohnraums sowie deren Beschäftigte und Beauftragte haben der Gemeinde unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen erforderlich ist. Verwalter, Vermittler, Beschäftigte und Beauftragte nach Satz 1 sollen nur dann herangezogen werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den übrigen in Satz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen. Die Übermittlung personenbezogener Daten Dritter an die Gemeinde ist nur zulässig, soweit die Gemeinde diese Angaben zwingend zur Durchführung der Aufgaben dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen benötigt und ausdrücklich anfordert.

§ 5 Anzeigepflicht

(1) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstandes nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

(2) Zeigen Verfügungsberechtigte den Leerstand und eine damit verbundene konkrete Absicht von Änderungen einer baulichen Anlage im Sinne von § 59 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Modernisierungen oder Instandhaltungen gemäß Absatz 1 an, gilt die Genehmigung zum Leerstand nach § 2 für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstandes als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. In der Anzeige sind neben der Belegenheit und Größe die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen (erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion). Widerspricht die Gemeinde im Sinne des Satzes 1, gilt die erweiterte Anzeige als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstand nach § 2.

§ 6 Sofortige Vollziehbarkeit

Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum entgegen einer Satzungsregelung nach § 1 Absatz 1 im Sinne von § 1 Absatz 3 zweckentfremdet, ohne dass dafür eine Genehmigung nach § 2 vorliegt,
2. einer mit einer Genehmigung nach § 2 Absatz 4 verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
3. entgegen § 5 Absatz 1 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,
4. entgegen § 8 Absatz 3 die angeforderten Informationen nicht oder nicht rechtzeitig vorlegt und Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer nach Artikel 3 Nummer 7 der Verordnung (EU) 2024/1028 oder mit einer ungültigen Registrierungsnummer angeboten werden oder bei Missbrauch der Registrierungsnummer, nicht oder nicht rechtzeitig entfernt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro geahndet werden.

Teil 2 Durchführung und Durchsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028

§ 8 Datenübermittlungspflicht von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften

(1) Befinden sich Einheiten nach Artikel 3 Nummer 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 in Gebieten mit einer Zweckentfremdungssatzung nach § 1, so haben Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nach Artikel 3 Nummer 5 der Verordnung (EU) 2024/1028 die Daten dieser Einheiten an die einheitliche digitale Zugangsstelle nach Artikel 10 der Verordnung (EU) 2024/1028 den Vorgaben der Verordnung (EU) 2024/1028 entsprechend zu übermitteln.

(2) Zuständige Behörden im Sinne von Artikel 3 Nummer 11 der Verordnung (EU) 2024/1028 sind die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte, die Bürgermeister und Oberbürgermeister der großen kreisangehörigen Städte, die Amtsvorsteher der Ämter und die Bürgermeister der amtsfreien Gemeinden.

(3) Die zuständigen Behörden können die Anbieter von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nach Artikel 6 Absatz 11 der Verordnung (EU) 2024/1028 anweisen, die angeforderten Informationen vorzulegen und Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer nach Artikel 3 Nummer 7 der Verordnung (EU) 2024/1028 oder mit einer ungültigen Registrierungsnummer angeboten werden oder bei Missbrauch einer Registrierungsnummer, zu entfernen.

§ 9 Registrierungsverfahren

(1) Erlässt eine Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung gemäß § 1, so richtet sie ein Registrierungsverfahren nach Artikel 3 Nummer 8 in Verbindung mit Artikel 4 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 ein.

(2) Registrierungsverfahren erfolgen gemäß Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2024/1028 auf der Grundlage von Erklärungen der Gastgeber nach Artikel 3 Nummer 2 der Verordnung (EU) 2024/1028.

(3) Registrierungsverfahren sind gemäß Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2024/1028 von den Gemeinden online und möglichst unentgeltlich oder zu angemessenen und verhältnismäßigen Kosten bereitzustellen.

(4) Registrierungsverfahren müssen über technische Mittel gemäß Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe e bis g der Verordnung (EU) 2024/1028 verfügen.

(5) Die Aktualisierung von bereitgestellten Informationen und Unterlagen durch die Gastgeber wird gemäß Artikel 5 Absatz 4 der Verordnung (EU) über die in Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe e der Verordnung (EU) 2024/1028 geregelte Funktion vorgenommen.

§ 10 Registrierungsnummer

(1) Wurden Informationen und gegebenenfalls erforderliche Belege gemäß Artikel 5 Absatz 1 und 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 für eine bestimmte Einheit vorgelegt, ist automatisch und unverzüglich eine Registrierungsnummer gemäß Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2024/1028 zu vergeben.

(2) Registrierungsnummern sind von Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung nach § 1 in ein öffentliches, leicht zugängliches Register gemäß Artikel 4 Absatz 5 der Verordnung (EU) 2024/1028 aufzunehmen.

§ 11 **Mitteilungspflicht der Gastgeber**

Bieten Gastgeber ihre Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften an, haben sie gemäß Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe h der Verordnung (EU) 2024/1028 dem Betreiber der Online-Plattform mitzuteilen, ob die angebotene Einheit einem Registrierungsverfahren unterliegt, und, wenn dies der Fall ist, die Registrierungsnummer anzugeben.

§ 12 **Informationen und Unterlagen im Registrierungsverfahren**

(1) Gastgeber können alle erforderlichen Unterlagen im Rahmen des Registrierungsverfahrens gemäß Artikel 4 Absatz 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 in digitaler Form einreichen.

(2) Gastgeber können bei späteren Registrierungen die Wiederverwendung der von ihnen bereits vorgelegten Informationen oder Unterlagen gemäß Artikel 4 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 verlangen.

(3) Im Rahmen des Registrierungsverfahrens sind den gemäß Artikel 5 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 übermittelten Informationen geeignete Belege beizufügen.

(4) Erklärt der Gastgeber im Rahmen des Registrierungsverfahrens nach § 9, dass die Einheit genehmigungspflichtig ist, so verlangt die zuständige Behörde einen Nachweis der Genehmigung oder einen eindeutigen Hinweis darauf. Gleiches gilt, wenn die in Artikel 5 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 aufgeführten Informationen eine automatische Feststellung über das Bestehen einer Genehmigungspflicht ermöglichen.

(5) Informationen und Unterlagen, die im Rahmen eines Registrierungsverfahrens gemäß Artikel 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 übermittelt werden, sind in sicherer Weise und nur für einen Zeitraum aufzubewahren, der für die Identifizierung der Einheit erforderlich ist. Hat der Gastgeber über die in Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe g der Verordnung (EU) 2024/1028 genannte Funktion angegeben, dass die Einheit aus dem Register gelöscht werden soll, so beträgt der Zeitraum der Aufbewahrung längstens 18 Monate.

Artikel 2 **Außerkräftreten**

Das Zweckentfremdungsgesetz vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 774) tritt mit Ablauf des 19. Mai 2026 außer Kraft.

**Artikel 3
Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 20. Mai 2026 in Kraft.

EU-Rechtsakte:

Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 (ABl. L vom 29.4.2024)

Begründung:

A Allgemeiner Teil

Zweckentfremdungsgesetze ermöglichen den Gemeinden, Wohnraum vor anderen Nutzungen zu schützen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Im Fokus steht hierbei die Nutzung als Ferienwohnung. Diese Nutzungsform soll in Gemeinden, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen, nur räumlich und/oder zeitlich begrenzt möglich sein, damit der Wohnraum erhalten bleibt. Um dies kontrollieren und gegebenenfalls sanktionieren zu können, wurden Genehmigungs- und Registrierungsregelungen in vielen Bundesländern gesetzlich normiert, so auch in Mecklenburg-Vorpommern.

Bislang scheiterten Regulierungen der Zweckentfremdung von Wohnraum häufig am Widerstand der Plattformbetreiber wie Airbnb, indem sie auf die Dienstleistungsfreiheit verwiesen und ihren gesetzlich normierten Pflichten zur Weitergabe von Daten zu den auf ihren Plattformen angebotenen Unterkünften nicht nachkamen. Dies ist in Deutschland ebenso wie in den anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union.

In Mecklenburg-Vorpommern hat bislang keine Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Ein Grund hierfür mag in den geringen Erfolgsaussichten auf eine effiziente Regulierung liegen.

Da die Zahl der Kurzzeitvermietung von möbliertem Wohnraum in der Europäischen Union über beispielsweise Airbnb, Booking.com, Expedia Group oder Tripadvisor beträchtlich zugenommen hat, ist nunmehr die Europäische Union tätig geworden.

Die Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 gilt ab dem 20. Mai 2026 unmittelbar in jedem Mitgliedstaat.

Im Mittelpunkt der Verordnung (EU) 2024/1028 steht der verpflichtende, regelmäßig stattfindende Datenaustausch zwischen Plattformbetreibern, Behörden und Gastgebern, die ihren Wohnraum an Feriengäste vermieten. Den zuständigen Behörden soll auf diese Weise eine effizientere Durchsetzung ihrer Regelungen ermöglicht werden. Des Weiteren sollen die tatsächlichen Auswirkungen dieser Vermietungsform besser bewertet werden und angemessene politische Antworten entwickelt und durchgesetzt werden können.

Zu diesem Zweck sieht die genannte Verordnung eine datenschutzkonforme, digitale Infrastruktur vor, über die Daten zu Kurzzeitvermietungen erhoben und ausgetauscht sowie die Rechtmäßigkeit der Vermietungsangebote geprüft werden können. Bislang konnten illegale Angebote nur dadurch identifiziert werden, dass die Behörden Personal zum Sichten der Internetseiten der Online-Plattformen abstellen. Dies soll mit der Schaffung von digitalen Registrierungssystemen der Vergangenheit angehören.

Ein zentrales Element der digitalen Infrastruktur ist eine einheitliche, digitale Zugangsstelle, die auf Ebene des jeweiligen Mitgliedstaates eingerichtet wird. Sie dient als digitales Zugangstor, über das berechnete Behörden Zugriff auf die Buchungsdaten der Online-Plattformen erhalten, ohne dass die Online-Plattformen mit unterschiedlichen technischen Anforderungen und einer Vielzahl von Zugangsstellen konfrontiert werden. Über das digitale Zugangstor werden zudem die nun verpflichtenden Prüfungen der Vermietungsangebote durch die Online-Plattformen technisch umgesetzt. Seitens des Bundes ist beabsichtigt, die Bundesnetzagentur (BNetzA) mit dieser Aufgabe zu betrauen.

Das zweite zentrale Element sind die ebenfalls digitalen sogenannten Registrierungsverfahren. Sie sind auf derjenigen staatlichen Ebene zu etablieren, wo Daten zur Steuerung von Kurzzeitvermietungen benötigt werden. In Mecklenburg-Vorpommern ist dies die Gemeindeebene. Nur wenn solche Verfahren vorgehalten werden, sind die betreffenden Behörden künftig zur Abfrage von Buchungsdaten der Online-Plattformen berechtigt. Über die Registrierungsverfahren erheben die Behörden selbst Daten zu Gastgebenden und Unterkünften. Sie teilen außerdem jeder Unterkunft eine individuelle Registrierungsnummer zu, die Gastgebende angeben müssen, wenn sie auf einer Online-Plattform ein Angebot einstellen. Diese Nummer dient zum einen dazu, die Buchungsdaten der Online-Plattformen der richtigen Unterkunft zuzuordnen, zum anderen ermöglicht sie es Online-Plattformen und Behörden zu prüfen, ob die jeweilige Unterkunft rechtmäßig zur Kurzzeitvermietung angeboten wird.

Die Verordnung bietet das sogenannte Opt-in-Modell an. Die Mitgliedstaaten können auf nationaler oder regionaler Ebene entscheiden, ob sie für die Zwecke der Regulierung von Kurzzeitvermietungen weiterhin Online-Plattformen die Pflicht auferlegen, Daten an die zuständigen Behörden zu übermitteln.

Ist dies der Fall, so müssen die gesetzlichen Regelungen der Verordnung entsprechen.

Zweckentfremdungsgesetze ohne normierte Datenübermittlungspflichten für Online-Plattformen wären obsolet, da im Fokus der gesetzlichen Regelungen die Vermietung von Wohnraum an Feriengäste steht. Zwar sind in allen Ländern, so auch in Mecklenburg-Vorpommern, auch andere Formen der Zweckentfremdung wie z. B. der Leerstand oder der Abbruch von Wohnraum normiert worden. Zentrales Ziel ist jedoch, die Vermietung an Feriengäste in den betroffenen Gemeinden unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, weil diese Form der Zweckentfremdung mit Abstand den größten Teil der Ursache für den Verlust von Wohnraum darstellt. Gewerbliche Nutzung, Leerstand oder Abbruch von Wohnraum sind häufig Begleiterscheinungen einer tatsächlichen oder in Aussicht genommenen Zweckentfremdung. Nur sie allein zu regulieren, wäre zwar rechtlich möglich, würde das eigentliche Ziel und den Sinn eines Zweckentfremdungsgesetzes aber verfehlen.

Gleiches gilt, wenn mit einem Zweckentfremdungsgesetz künftig nur noch diejenigen Vermieter in den Anwendungsbereich genommen würden, die außerhalb von Online-Plattformen ihre Wohnungen zur Vermietung anbieten. So befände man sich zwar außerhalb des Anwendungsbereiches der Verordnung 2024/1028. Der Anteil derjenigen aber, die Ferienwohnungen nur über lokale Zeitungen, Aushänge etc. vermieten, dürfte schon aufgrund der Reichweite nur ein sehr geringer sein. Das eigentliche Ziel des Zweckentfremdungsgesetzes liefe ebenso ins Leere.

Es ist daher von allen Ländern mit einem Zweckentfremdungsgesetz die Grundsatzentscheidung zu treffen, ob man den Gemeinden weiterhin die Möglichkeit geben möchte, die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen oder ob man dies für entbehrlich erachtet und daher die jeweiligen Gesetze aufhebt.

Um die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen, kommt der Wohnungsbaupolitik, aber auch dem Schutz bestehenden Wohnraums eine große Bedeutung zu.

Im Fokus stehen dabei die touristisch geprägten Regionen.

Die Zahl der Übernachtungen ist in 2024 für Mecklenburg-Vorpommern fast auf dem Rekordniveau von 2019. Mit nahezu 33 Millionen Übernachtungen hat Mecklenburg-Vorpommern im Bundesvergleich mit Abstand die höchste Tourismusintensität.

Die Tourismusintensität gibt die Zahl der Übernachtungen im Verhältnis zur gebietsansässigen Bevölkerung wieder.

In 2023 waren es in Mecklenburg-Vorpommern 19.734 Übernachtungen pro 1.000 Einwohnern. Im Bundesdurchschnitt hingegen betrug die Tourismusintensität nur 5.838 Übernachtungen pro 1.000 Einwohnern. Dies umfasst jedoch nur diejenigen Zahlen, die sich aus den Daten der Tourismusstatistik der Länder ergeben. Erfasst werden hier nur Beherbergungsbetriebe, die über mindestens zehn Schlafgelegenheiten verfügen.

Für ein realistisches Gesamtbild ist es notwendig, auch die Zahl der Übernachtungen zu betrachten, die außerhalb der vorgenannten Beherbergungsbetriebe die Tourismusintensität noch steigern.

Seit 2019 veröffentlicht das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) Übernachtungen, die über die großen Sharing Economy-Plattformen gebucht werden. Auf diesen Plattformen werden einzelne möblierte Zimmer in Wohnungen oder ganze Wohnungen Urlaubern oder Geschäftsreisenden angeboten. Die Daten beruhen auf Vereinbarungen mit diesen Plattformen (Airbnb, Booking.com, Tripadvisor und die Expedia-Gruppe).

Die Daten zeigen, dass die zusätzliche Zahl der Übernachtungen über die Plattformen ganz erheblich ist und in den letzten Jahren stetig zugenommen hat.

Waren es in Mecklenburg-Vorpommern in 2018 noch ca. 3 Millionen Übernachtungen, so betrug die Übernachtungszahl in 2023 bereits 4,5 Millionen Übernachtungen, welche allein über diese Vermietungsform noch zusätzlich zu verzeichnen waren.

Je höher die Tourismusintensität ist, also je mehr Übernachtungen pro Einwohnerin bzw. Einwohner, desto stärker ist der Einfluss des Tourismus auf die Infrastruktur in den betroffenen Gemeinden, insbesondere jedoch auf den Wohnungsmarkt.

Das Interesse an der Erzielung von kurzfristigen und höheren Einnahmen durch eine Vermietung an Feriengäste verdrängt zunehmend die Bereitschaft an einer längerfristigen Vermietung zu Wohnzwecken.

Im Ergebnis dessen sieht die Landesregierung das Erfordernis, den Gemeinden weiterhin die Möglichkeit zu geben, Wohnraum zu schützen, indem sie Zweckentfremdungssatzungen erlassen.

Die Verordnung (EU) 2024/1028 erhielt bei ihrem Inkrafttreten viel Zuspruch, sowohl von den Mitgliedstaaten als auch von den Vertretern europäischer Städte, den Plattformbetreibern und den Wirtschaftsverbänden im Tourismusbereich.

Die hohe Zustimmung ist zum einen damit zu erklären, dass Mitgliedstaaten, Regionen und Kommunen Kurzzeitvermietungen weiterhin selbst steuern und dabei die lokalen Bedürfnisse berücksichtigen können. Außerdem können sie selbst entscheiden, ob sie dafür Daten anfordern und sich somit an dem geschaffenen System zum Datenaustausch beteiligen wollen (sogenannter Opt-in-Ansatz). Zum anderen wird mit der Verordnung ein System etabliert, mit dem Vorteile und Verantwortlichkeiten aller Beteiligten gut austariert sind. Die öffentliche Hand erhält verlässlich belastbare Daten, mit denen sie Kurzzeitvermietungen angemessen regulieren und bestehende Vorschriften wirksam durchsetzen kann. Sie erhält damit die Möglichkeit, unzulässige Umwandlungen von Wohnraum in Ferienwohnungen zu verhindern und bezahlbaren Wohnraum für die lokale Wohnbevölkerung zu erhalten. Online-Plattformen sowie Gastgeberinnen und Gastgeber profitieren durch bürokratiearme Online-Verfahren. Gäste als Verbraucherinnen und Verbraucher können sich dank der von Online-Plattformen und Behörden durchgeführten Prüfungen mehr als bisher darauf verlassen, dass die von ihnen gebuchten Unterkünfte rechtskonform angeboten werden.

Als große Herausforderung wird jedoch erachtet, dass die Gemeinden jeweils digitale Registrierungsverfahren einrichten müssten, wenn sie eine Zweckentfremdungssatzung erlassen wollen. Der finanzielle und personelle Aufwand wird ganz entscheidend davon abhängig sein, ob es den interessierten Gemeinden gelingt, eine gemeinsame Plattform zu etablieren, über welche jeweils die Registrierungsverfahren und der Datenaustausch abgewickelt werden können.

Frühzeitig wurde aufgrund dessen der Städte- und Gemeindetag konsultiert. Dieser sprach sich für eine Novellierung des Gesetzes aus.

B Besonderer Teil

Zu Artikel 1

Zu Teil 1 (Satzungsermächtigung, Genehmigung, Wiederherstellung und Auskunfts- und Anzeigepflicht)

Zu § 1 (Satzungsermächtigung, Begriffsbestimmungen)

Zu Absatz 1

Mit Absatz 1 wird eine Ermächtigungsgrundlage für Gemeinden geschaffen, die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Ein Zweckentfremdungsverbot stellt einen Eingriff in das Grundrecht auf privates Eigentum dar. Das Bundesverfassungsgericht hat die Anwendung dieses wohnungspolitischen Instruments aufgrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums zugelassen. Dies gilt jedoch nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, wo sich der soziale Bezug, der dem Wohnraum ohnehin innewohnt, noch erheblich verstärkt. In einer solchen Situation ist es eine im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG sachgerechte, am Gemeinwohl orientierte Maßnahme, die Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnraums dadurch zu erhalten, dass seine Zweckentfremdung grundsätzlich verboten wird (BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 – 2 BvL 5/74).

Der Gebrauch der Satzungsermächtigung fällt in den Bereich der freiwilligen Selbstverwaltung der Gemeinden.

In Satz 1 wird der Anwendungsbereich der Satzungsermächtigung auf Gemeinden beschränkt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Ermächtigungen zum Erlass von mieterschutzrechtlichen Landesverordnungen in den §§ 556d, 558 Absatz 3 und 577a Absatz 2 BGB sehen nahezu wortgleiche Formulierungen vor. Gehört eine Gemeinde zur Gebietskulisse einer der auf Grundlage dieser Vorschriften erlassenen Landesverordnungen, gilt dies als Indiz dafür, dass sie zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ermächtigt ist. Zudem können Gemeinden vorhandene gemeindliche Informationen heranziehen, wie z. B. zur Bautätigkeit, zur Anzahl unversorgter Wohnberechtigter, zur örtlichen Mietpreisentwicklung, zur Bevölkerungsstatistik und zum Wohnungsbestand. In der Umsetzung führt die Vorschrift zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Satzungen nach diesem Gesetz können nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile erlassen werden. Damit wird eine räumliche Beschränkung des Geltungsbereiches auf Gebiete mit sehr hohem Umwandlungsdruck, etwa auf touristisch besonders nachgefragte Innen- oder Altstadtlagen, möglich.

Satz 2 stellt klar, dass die Satzungsbefugnis im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit subsidiär ist. Die Genehmigungspflicht kann nur das letzte Mittel zur Minderung des Wohnraummangels sein, wenn die Gemeinde mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln dem Wohnraummangel nicht abhelfen kann. Als Maßnahmen kommen hierfür z. B. die Ausweisung von neuen Wohngebieten und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht.

Ob dem Wohnraummangel in einer Gemeinde mit anderen wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden kann, hängt maßgeblich von den individuellen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes, den zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Gemeinde bzw. des betreffenden Gemeindeteils sowie von der Leistungsfähigkeit der Gemeinde ab und ist im Einzelfall zu prüfen.

Legen Gemeinden beispielsweise nachvollziehbar dar, dass sie zwar intensiv Möglichkeiten oder Mittel geprüft und teilweise ergriffen haben, die das Ziel verfolgen, das Angebot an Wohnungen auszuweiten, dabei jedoch an die Grenzen ihrer flächenmäßigen und finanziellen Ressourcen stoßen, so untersetzt dies die Zulässigkeit einer Satzung. Gleiches gilt, wenn etwa die in Aussicht genommenen wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen nicht zu einer spürbaren Entspannung des Wohnungsmarktes in angemessener Zeit führen würden.

Sollten Gemeinden aufgrund einer gefährdeten oder weggefallenen dauernden Leistungsfähigkeit nicht in der Lage sein, z. B. über Kreditfinanzierungen für Investitionen den Neubau von Wohnraum vornehmen zu können, so wird dies bei der Frage, ob die Gemeinde dem Wohnraummangel abhelfen kann, ebenso zu berücksichtigen sein.

Dasselbe gilt für die anderen beispielhaft in der Begründung aufgeführten Möglichkeiten, die zu einer Verbesserung der Wohnraumbilanz oder zu einer Erhöhung des Wohnungsbestandes führen könnten. Diesen sind naturgemäß Grenzen gesetzt, sowohl in räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht. So dürfte ein zeitlich nicht mehr vertretbarer Zeitraum jedenfalls dann vorliegen, wenn die Umsetzung einer Maßnahme einen Zeitraum von fünf Jahren deutlich überschreiten würde, da auf diesen Zeitraum eine Zweckentfremdungssatzung gemäß § 1 Absatz 1 Satz 3 zu befristen wäre. Da nicht jeder regelungsbedürftige Sachverhalt antizipiert werden kann, wird eine einzelfallbezogene Anwendung der Norm mit Blick auf den Wohnraumbedarf in den betroffenen Gemeinden ermöglicht.

Da die Wohnungsmarktlage sich fortlaufend ändert, regelt Satz 3 die Begrenzung der Geltungsdauer der Satzung auf maximal fünf Jahre. Die Satzung kann erneut erlassen werden, wenn die Voraussetzungen dafür weiter vorliegen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 definiert den Begriff des Wohnraums. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet (objektive Eignung) und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt (subjektive Bestimmung) ist.

Ferienwohnungen hingegen sind gemäß § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Zu Absatz 3

Satz 1 definiert den Begriff Zweckentfremdung.

Satz 2 beinhaltet eine nicht abschließende Aufzählung von Regelbeispielen, in denen eine Zweckentfremdung vorliegt. Die Aufzählung greift die in der Praxis überwiegend auftretenden Beispielfälle der Zweckentfremdung auf. Die Gemeinden können durch Satzung einzelne Vorgänge vom Zweckentfremdungsverbot ausschließen.

Die Sätze 3 und 4 stellen klar, dass ausnahmsweise keine Genehmigung erforderlich ist, wenn eine Nutzung in der Hauptwohnung der oder des Nutzungsberechtigten stattfindet und von der räumlichen oder der zeitlichen Ausnahme von dem Zweckentfremdungsverbot erfasst wird.

Die räumliche Ausnahme gestattet es, weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche genehmigungsfrei zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen. Mit dieser Regelung soll eine moderate gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Räumen der Privatwohnung erleichtert werden, soweit diese Nutzung weniger als die Hälfte der Wohnfläche in Anspruch nimmt. Diese Regelung ist sachgerecht, weil hierdurch dem Wohnungsmarkt kein Dauerwohnraum entzogen wird.

Die zeitliche Ausnahme erlaubt eine genehmigungsfreie Nutzung zu anderen als Wohnzwecken dann, wenn die Nutzung zeitlich so beschränkt ist, dass der Charakter der Wohnung als Hauptwohnung unberührt bleibt. Dies ist der Fall, wenn die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken weniger als acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres umfasst. Ziel ist es, sicherzustellen, dass der Wohnungsbestand einer Wohnnutzung vorbehalten wird und lediglich eine geringfügige private Nutzung zu anderen Zwecken, beispielsweise eine Überlassung während einer eigenen Urlaubsabwesenheit, ermöglicht wird.

Mit Satz 5 wird eine Legaldefinition des Leerstandbeginns eingefügt. Damit wird klargestellt, dass – unabhängig vom Zeitpunkt der Kenntniserlangung seitens der Behörde, die in der Praxis deutlich später liegen kann – für die anzunehmende Dauer des Leerstandes dessen tatsächlicher Beginn maßgeblich und für die Anwendung des Gesetzes, insbesondere bei behördlichen Anordnungen, Aufforderungen, Fristsetzungen etc., zugrunde zu legen ist.

Zu § 2 (Genehmigung)

Mit § 2 werden die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze aufgegriffen, die es bei der Entscheidung über einen Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung zu beachten gilt.

Zu Absatz 1

Absatz 1 ist Ausfluss des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Übermaßverbotes. Eine Genehmigung ist im Einzelfall zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle dringend benötigt werden und für welche andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können. Dies ist grundsätzlich bei Einrichtungen der Fall, die der Stabilisierung und Aufrechterhaltung sozial stabiler Nachbarschaften dienen (z. B. Kindertagesstätten, Stadtteiltreffs, Mieter-Cafés oder Ähnliches).

Schutzwürdige private Interessen liegen vor allem dann vor, wenn ohne Nutzung der betreffenden Räume die Nutzungs- oder die Verfügungsberechtigten in ihrer bestehenden wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht sind oder der Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig ist.

Verfügungsberechtigt ist derjenige, der nach bürgerlichem Recht zur dinglichen Verfügung über den Wohnraum berechtigt ist, also Eigentümerin und Eigentümer oder Inhaberin und Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts. Nutzungsberechtigte sind Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter sowie jede andere Person, die als Nichtverfügungsberechtigte den Wohnraum aufgrund einer vertraglichen Beziehung zu den Verfügungsberechtigten nutzen darf, unabhängig davon, ob sie selbst dort wohnt. Zum Kreis der Bewohnerschaft zählen neben den Mieterinnen und Mietern oder Pächterinnen und Pächtern alle nicht nur vorübergehend in der Wohnung lebenden Personen, insbesondere Haushaltsangehörige.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die zeitliche Kontingentierung, wann überwiegend schutzwürdige private Interessen an einer Überlassung von Wohnraum einer Nebenwohnung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs in der Regel anzuerkennen sind.

Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum bei einer Wohnraummangellage jedenfalls dann verfassungsrechtlich zulässig, wenn dem Eigentümer die Renditechance einer regulären Vermietung und die Möglichkeit, in besonders gelagerten Fällen eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten, verbleiben (vgl. BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 -2 BvL 5/74-, juris Rn. 68).

Die zeitliche Kontingentierung ist mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz vereinbar. Sie verhindert eine übermäßige Kurzzeitvermietung. Zugleich stellt sie sicher, dass die Nebenwohnung hinreichend zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden kann. Über den konkreten Fall hinaus wirkt sie wirtschaftlichen Fehlanreizen durch eine Zweckentfremdung von Wohnraum aus generalpräventiven Gründen entgegen. Im Hinblick auf diese legitimen Regelungszwecke ist der zeitliche Schwellenwert von 90 Tagen innerhalb eines Kalenderjahres geeignet und erforderlich (vgl. VG Berlin, Urteil vom 17. Oktober 2018 -6 K 537.17-, juris).

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt den Fall, in dem zwar kein vorrangiges öffentliches Interesse oder schutzwürdiges privates Interesse an einer Zweckentfremdung vorliegt, das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums nach den besonderen Umständen durch einen Antragsteller kompensiert werden kann. Satz 2 nennt dafür beispielhaft die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung, welche zweckgebunden zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden ist. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die Sätze 3 und 4 konkretisieren die Anforderungen an Ersatzwohnraum und Ausgleichszahlungen. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Höhe der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

Zu Absatz 4

Absatz 4 stellt die möglichen Nebenbestimmungen bei einer Genehmigung von einer Ausnahme des Zweckentfremdungsverbotes dar.

Zu Absatz 5

In Absatz 5 ist eine Genehmigungsfiktion vorgesehen, die nach Ablauf von drei Monaten greift.

Zu § 3 (Wiederherstellung des Wohnzwecks)**Zu Absatz 1**

Von den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten soll durch Anordnung verlangt werden, dass eine nicht genehmigte Zweckentfremdung beendet und verloren gegangener Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. Für eine effektive und zügige Bekämpfung von Zweckentfremdungen soll die Gemeinde nur bei Vorliegen atypischer Umstände von der gesetzlichen Regelung abweichen dürfen.

Die in Satz 2 geregelte Frist dient der Verfahrensbeschleunigung und lässt Raum für abweichende Fristen, wenn die besonderen Umstände des Einzelfalles es erfordern.

Zu Absatz 2

Zur Erreichung des Schutzziels ist es notwendig, dass die Gemeinden bei festgestellten Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot Anordnungen treffen, die sicherstellen, dass ungeeignet gewordener Wohnraum von den Verfügungsberechtigten wiederherzustellen ist. Satz 2 stellt sicher, dass es hierbei nicht zu unbilligen Härten kommt. Satz 3 konkretisiert die Ausnahme. Satz 4 gewährleistet die Verhältnismäßigkeit des Wiederherstellungsgebotes.

Zu § 4 (Auskunftspflicht, Datenerhebung)**Zu Absatz 1**

Absatz 1 benennt den Personenkreis, der zur Auskunft und zur Vorlage von Unterlagen verpflichtet ist. Neben den dinglich Verfügungsberechtigten sollen nach Satz 1 auch Verwalter und Vermittler sowie deren Beschäftigte und Beauftragte zur Auskunft verpflichtet werden können. Dies kann insbesondere bei der gewerblichen Nutzung von Wohnraum als Ferienappartement notwendig sein. Häufig treten hier nicht die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten als Anbieter selbst in Erscheinung, sondern sie bedienen sich der Dienste Dritter. Als Vermittler gelten auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen und dergleichen tätig werden. Als Vermittler im Sinne dieses Absatzes gelten nicht Online-Plattformen gemäß Artikel 3 Nummer 5 der Verordnung (EU) 2024/1028. Deren Verpflichtung zur Übermittlung von Tätigkeitsdaten und Registrierungsnummern richtet sich nach Artikel 9 der Verordnung (EU) 2024/1028.

Satz 2 orientiert sich am Grundsatz der Direkterhebung von Daten. Voraussetzung für die Heranziehung der Verwalter und Vermittler, deren Beschäftigte und Beauftragte ist eine vorherige Prüfung, ob ein Auskunftersuchen an die dinglich Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten mit angemessenem Aufwand möglich ist und ob schutzwürdige Belange der betroffenen Personen der Datenerhebung bei Dritten – etwa aufgrund der besonderen Sensibilität der Daten im Einzelfall – entgegenstehen. Durch diese Prüfung wird gewährleistet, dass die Einschränkung des Grundrechts auf informationelle Selbstbestimmung zur Erreichung des Gesetzesziels erforderlich und angemessen ist.

Zu § 5 (Anzeigepflicht)

Zu Absatz 1

Die Anzeigepflicht des Absatzes 1 dient der effektiven Bekämpfung rechtswidrigen Leerstandes von Wohnraum. Durch die Anzeigepflicht sollen die zuständigen Behörden systematisch und frühzeitig Kenntnis von leerstehenden Wohnungen erhalten.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 können Verfügungsberechtigte, die umfangreiche, mit Leerstand verbundene Maßnahmen durchführen wollen, durch Abgabe einer erweiterten Leerstandsanzeige Wohnnutzungsgebote und Bußgelder abwenden.

Diese Regelung schafft für diejenigen Verfügungsberechtigten eine Privilegierung, die beispielsweise eine energetische Sanierung vornehmen. Beabsichtigt die oder der Verfügungsberechtigte Maßnahmen nach Absatz 2, die mit Leerstand verbunden sind, so sieht das Gesetz eine Genehmigungsfiktion für den Leerstand des Wohnraums für die Dauer der Maßnahme vor.

Voraussetzung ist, dass die Verfügungsberechtigten gemäß § 5 Absatz 2 den Leerstand und die damit verbundene konkrete Absicht einer Maßnahme nach Absatz 2 anzeigen und die zuständige Behörde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. Durch die Einführung einer Genehmigungsfiktion wird die Durchführung der Maßnahme für die Verfügungsberechtigten zweckentfremdungsrechtlich auf eine sichere Grundlage gestellt und Verwaltungsaufwand vermieden.

Zu § 6 (Sofortige Vollziehbarkeit)

§ 6 verdeutlicht das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes. Es wird gesetzlich geregelt, dass Widerspruch und Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen keine aufschiebende Wirkung haben (§ 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung [VwGO]). In Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, sind zum effektiven und konsequenten Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung regelmäßig ein sofortiges Handeln und unverzügliches Durchsetzen der Anordnung erforderlich.

Bei Wohnraummangellagen muss das Interesse des Betroffenen an der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs und einer Anfechtungsklage nach § 80 Absatz 1 VwGO in der Regel hinter dem öffentlichen Interesse an einer zügigen Beendigung der Zweckentfremdung und Rückführung des betroffenen Wohnraums in den normalen (Miet-)Wohnungsmarkt zurücktreten. Sollte im Einzelfall eine Anordnung nicht der sofortigen Vollziehbarkeit bedürfen, kann die Gemeinde die Vollziehung im Einzelfall nach § 80 Absatz 4 Satz 1 VwGO aussetzen.

Zu § 7 (Ordnungswidrigkeiten)

Zu Absatz 1

Sowohl vorsätzliches als auch fahrlässiges Verhalten kann als ordnungswidrig geahndet werden. Nach § 10 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist dies nur möglich, wenn ein Gesetz dies ausdrücklich bestimmt. Die Nummern 1 bis 3 bestimmen die Verstöße von Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten, Verwaltern und Vermittlern des betreffenden Wohnraums gegen einzelne Bestimmungen in Teil 1 dieses Gesetzes, die als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können. Nummer 4 bestimmt Verstöße der Online-Plattformen gegen die Anweisung in Teil 2 des Gesetzes, angeforderte Informationen vorzulegen und Angebote zu Einheiten zu entfernen, wenn die Registrierungsnummern nicht vorliegen, ungültig sind oder missbräuchlich genutzt werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 bestimmt die Höhe der möglichen Geldbuße.

Zu Teil 2 (Durchführung und Durchsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028)

Zur besseren Verständlichkeit der gesetzlichen Regelungen sowie ihrer Begründung werden im Folgenden die Begriffsbestimmungen des Artikels 3 der Verordnung (EU) 2024/1028 wiedergegeben.

1. „Einheit“ bezeichnet eine in der Union gelegene möblierte Unterkunft, die Gegenstand einer Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften ist; Folgendes ist nicht umfasst:
 - a) Hotels, Gasthöfe und Pensionen einschließlich Ferienhotels, Suite-/Apartmenthotels, Hostels und Motels wie in Gruppe 55.1 („Hotels, Gasthöfe und Pensionen“) und Hostels wie in Gruppe 55.2 (Ferienunterkünfte und ähnliche Beherbergungsstätten) der NACE Rev. 2, Anhang I der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates, beschrieben;
 - b) die Bereitstellung von Unterkünften auf Campingplätzen wie in NACE Rev. 2 Gruppe 55.3, Anhang I der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006, beschrieben;
2. „Gastgeber“ bezeichnet eine natürliche oder juristische Person, die auf gewerblicher oder nicht gewerblicher Basis, regelmäßig oder vorübergehend, gegen Entgelt eine Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften erbringt oder zu erbringen beabsichtigt;
3. „Gast“ bezeichnet eine natürliche Person, die in einer Einheit untergebracht ist;

4. „Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ bezeichnet die regelmäßige oder vorübergehende kurzfristige Vermietung einer Einheit gegen Entgelt, unabhängig davon, ob diese gewerblich oder nicht gewerblich erfolgt, wie im nationalen Recht weiter konkretisiert;
5. „Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften“ bezeichnet eine Online-Plattform im Sinne des Artikels 3 Buchstabe i der Verordnung (EU) 2022/2065, die es Gästen ermöglicht, Fernabsatzverträge mit Gastgebern über die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften abzuschließen;
6. „kleine oder sehr kleine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften“ bezeichnet eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften, die als Klein- oder Kleinstunternehmen im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG gilt;
7. „Registrierungsnummer“ bezeichnet eine von der zuständigen Behörde vergebene individuelle Kennung, mit der eine Einheit in diesem Mitgliedstaat identifiziert wird;
8. „Registrierungsverfahren“ bezeichnet jedes Verfahren, mit dem Gastgeber den zuständigen Behörden spezifische Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen müssen, um eine Registrierungsnummer zu erhalten, die ihnen das Anbieten von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften ermöglicht;
9. „Genehmigungsregelung“ bezeichnet die Genehmigungsregelung im Sinne von Artikel 4 Nummer 6 der Richtlinie 2006/123/EG;
10. „Angebot“ bezeichnet den Hinweis auf eine Einheit, die zur kurzfristigen Vermietung angeboten und auf der Website einer Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften veröffentlicht wird;
11. „zuständige Behörde“ bezeichnet eine nationale, regionale oder lokale Behörde eines Mitgliedstaates, die für die Verwaltung oder Durchsetzung von Registrierungsverfahren und/oder für die Erhebung von Daten über Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften zuständig oder für Sicherstellung der Einhaltung der geltenden Vorschriften der Mitgliedstaaten über den Zugang zu und die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften verantwortlich ist;
12. „Tätigkeitsdaten“ bezeichnet die Zahl der Übernachtungen, für die eine Einheit gemietet wird, und die Zahl der Gäste, an die die Einheit pro Nacht vermietet wurde, unter Nennung des Wohnsitzlandes eines jeden Gastes, im Einklang mit der Verordnung (EU) Nr. 692/2011;
13. „Gemeinde“ die lokale Verwaltungseinheit (LAU) im Sinne von Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1059/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates.

Zur Konkretisierung der Begrifflichkeit „kurzfristige Vermietung“ wird auf Erwägungsgrund 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 verwiesen, wonach diese Dienstleistungen nach nationalem Recht definiert werden und jedenfalls in der Regel dann nicht mehr gegeben sind, wenn sie ein Jahr oder länger andauern.

Zu § 8 (Datenübermittlungspflicht von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften)**Zu Absatz 1**

Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften wird die Pflicht auferlegt, Daten dieser Vermietungen an die einheitliche digitale Zugangsstelle gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 zu übermitteln, wenn die Unterkünfte in einem Gebiet mit einer Zweckentfremdungssatzung nach § 1 gelegen sind.

Ziel und Zweck dieser Regelung ist es, Transparenz zu schaffen und so den zuständigen Behörden eine effiziente Kontrolle der Zweckentfremdungsverbote zu ermöglichen. Da es Gastgebern auch in Gebieten mit einer Zweckentfremdungssatzung gemäß § 3 Absatz 3 Satz 3 und 4 zugestanden wird, Wohnraum in zeitlich und räumlich eingeschränkter Weise genehmigungsfrei vermieten zu dürfen, besteht das Interesse, dies wirksam kontrollieren zu können. Daten der Plattformbetreiber sind hierfür unentbehrlich.

Zu Absatz 2

Mit Absatz 2 wird die Zuständigkeit geregelt. Die Notwendigkeit eines Tätigwerdens ist jedoch nur dann gegeben, wenn die Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung nach § 1 Absatz 1 erlässt.

Zu Absatz 3

Die Regelung erfolgt im Hinblick auf Artikel 6 Absatz 11 in Verbindung mit Erwägungsgrund 15 der Verordnung (EU) 2024/1028. Nach dieser Vorschrift stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass die zuständigen Behörden nach nationalem Recht in Fällen, in denen ein Registrierungsverfahren Anwendung findet, gegenüber Anbietern von Online-Plattformen bestimmte Anweisungen erteilen können. Diese Anweisungen betreffen die Vorlage angeforderter Informationen sowie das Entfernen von Angeboten zu Einheiten nach Artikel 3 Nummer 1 der Verordnung (EU) 2024/1028, die ohne Registrierungsnummer oder mit einer ungültigen Registrierungsnummer angeboten werden, oder bei Missbrauch einer Registrierungsnummer. Nach Erwägungsgrund 15 meint der Missbrauch einer Registrierungsnummer die unzulässige Verwendung einer Registrierungsnummer, z. B. die Verwendung einer einzigen Nummer für mehr als eine Einheit.

Zu § 9 (Registrierungsverfahren)**Zu Absatz 1**

Ein Mitgliedstaat, der Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften die Verpflichtung auferlegt, Daten gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 an die zuständigen Behörden zu übermitteln, so wie hier mit § 8 geregelt, ist verpflichtet, Registrierungsverfahren nach ebendieser Verordnung einrichten zu lassen.

Ein Registrierungsverfahren gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 bezeichnet jedes Verfahren, mit dem Gastgeber den zuständigen Behörden spezifische Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen müssen, um eine Registrierungsnummer zu erhalten. Diese Registrierungsnummer ermöglicht ihnen das Anbieten der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen.

Zu Absatz 2

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass die Registrierungsverfahren auf der Grundlage von Erklärungen der Gastgeber erfolgen.

Beabsichtigt ein Gastgeber im Sinne von Artikel 3 Nummer 2 der Verordnung (EU) 2024/1028, Wohnraum in einem Gebiet mit einer Zweckentfremdungssatzung nach § 1 Absatz 1 an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs (Kurzzeitvermietung) zu überlassen und diese Überlassung über eine Online-Plattform anzubieten, so muss er zunächst prüfen, ob eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes vorliegt oder ob die beabsichtigte Vermietung noch keine Zweckentfremdung darstellt, weil sie in den zeitlichen und räumlichen Grenzen von § 1 Absatz 3 Satz 3 oder 4 einzuordnen ist.

Liegt eine Pflicht zur Genehmigung nach § 2 vor, ist diese zunächst bei der zuständigen Behörde einzuholen. Erst anschließend ist es dem Gastgeber möglich, im Rahmen eines Registrierungsverfahrens spezifische Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, um eine Registrierungsnummer zu erhalten, die das Anbieten der Vermietung über eine Online-Plattform im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1028 ermöglicht.

Stellt die beabsichtigte Vermietung gemäß § 1 Absatz 3 Satz 3 oder 4 keine Zweckentfremdung dar, so kann der Gastgeber ohne weitere vorherige Schritte an einem Registrierungsverfahren teilnehmen, um eine Registrierungsnummer zu erhalten, die ihm das Anbieten der Vermietung über die Online-Plattformen ermöglicht.

Zu Absatz 3

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass die Registrierungsverfahren von den Gemeinden online und möglichst unentgeltlich oder zu angemessenen und verhältnismäßigen Kosten bereitzustellen sind.

Zu Absatz 4

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass die Registrierungsverfahren über verschiedene technische Mittel verfügen.

Diese sollen es einem Gastgeber ermöglichen, Informationen und Unterlagen zu aktualisieren.

Des Weiteren müssen technische Mittel zur Bewertung der Gültigkeit der Registrierungsnummer vorhanden sein.

Ebenso sind technische Mittel vorzuhalten, die es einem Gastgeber ermöglichen, eine Einheit bzw. Wohnraum aus dem Register mit den Registrierungsnummern entfernen zu lassen.

Zu Absatz 5

Gastgeber legen im Rahmen des Registrierungsverfahrens eine Erklärung mit Informationen und Unterlagen vor, welche durch die Verordnung (EU) 2024/1028 geregelt sind. Ändert sich die der Erklärung zugrunde liegende Situation wesentlich, so soll es den Gastgebern ermöglicht werden, die Angaben über technische Mittel im digitalen Registrierungsverfahren zu aktualisieren.

Zu § 10 (Registrierungsnummer)

Zu Absatz 1

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass die Vergabe einer Registrierungsnummer für eine bestimmte Einheit automatisch und unverzüglich erfolgt, sobald der Gastgeber alle Informationen und Belege vorgelegt hat.

Zu Absatz 2

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass Registrierungsnummern in ein öffentliches, leicht zugängliches Register aufgenommen werden.

Zu § 11 (Mitteilungspflicht der Gastgeber)

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass Gastgeber den Online-Plattformen mitteilen müssen, ob die angebotene Einheit einem Registrierungsverfahren unterliegt. Wenn dies der Fall ist, haben sie die Registrierungsnummer anzugeben.

Zu § 12 (Informationen und Unterlagen im Registrierungsverfahren)

Zu Absatz 1

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass Gastgeber alle erforderlichen Unterlagen im Rahmen des Registrierungsverfahrens in digitaler Form einreichen können.

Zu Absatz 2

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass Gastgeber verlangen können, die bereitgestellten Informationen und Unterlagen für spätere Registrierungen wieder zu verwenden.

Zu Absatz 3

Die Verordnung (EU) 2024/1028 gibt den Mitgliedstaaten die Möglichkeit, zu verlangen, dass den im Rahmen des Registrierungsverfahrens übermittelten Informationen geeignete Belege beizufügen sind. Von dieser Möglichkeit wird mit dem Ziel eines effizienten Verfahrens Gebrauch gemacht.

Zu Absatz 4

Die Verordnung (EU) 2024/1028 gibt den Mitgliedstaaten die Möglichkeit, zu verlangen, dass die zuständige Behörde im Rahmen des Registrierungsverfahrens eine Kopie der Genehmigung oder einen eindeutigen Hinweis darauf verlangen kann, wenn der Gastgeber im Registrierungsverfahren erklärt, dass die Einheit registrierungspflichtig ist. Von dieser Möglichkeit wird mit dem Ziel eines effektiven Schutzes von Wohnraum mit einer verpflichtenden Regelung Gebrauch gemacht.

Zu Absatz 5

Die Verordnung (EU) 2024/1028 fordert die Mitgliedstaaten auf, sicherzustellen, dass Informationen und Unterlagen in sicherer Weise für den in der genannten Verordnung benannten Zeitraum aufzubewahren sind.

Zu Artikel 2 (Außerkräfttreten)

Mit dem Inkrafttreten dieses Ablösegesetzes tritt das ursprüngliche Stammgesetz außer Kraft.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Das Inkrafttreten des Ablösegesetzes zum 20. Mai 2026 ist an den Zeitpunkt gekoppelt, ab dem die Verordnung (EU) 2024/1028 in allen ihren Teilen verbindlich und unmittelbar in jedem Mitgliedstaat gilt.