SCHLESWIG-HOLSTEINISCHER LANDTAG **Drucksache 20/5013**
20. Wahlperiode 26. Oktober 2026

Gesetzentwurf

der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumschutzgesetz vom 21. Juni 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 458) wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 12 folgende Angabe eingefügt:

„§ 12a Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen; Registrierungspflicht“.

2. § 10 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Worte „, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können“ gestrichen.

b) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„Die Gemeinden haben den Erlass einer Satzung dem für Wohnen zuständigen Ministerium unverzüglich anzuzeigen und die Satzung zu übermitteln.“.

3. In § 11 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Genehmigung darf neben von der verfügungsberechtigten Person auch von einer nutzungsberechtigten Person beantragt werden, wenn diese eine Einverständniserklärung der oder des Verfügungsberechtigten vorlegt.“.

4. § 12 Absatz 3 wird gestrichen.

5. Nach § 12 wird folgender § 12a eingefügt:

„§12a

Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen; Registrierungspflicht

(1) Gemeinden können in einer Zweckentfremdungssatzung für das Anbieten von Unterkünften für die kurzfristige Vermietung über Online-Plattformen ein Registrierungsverfahren nach Artikel 3 Nummer 8 der Verordnung (EU) 2024/10281[1] einführen. Eine kurzfristige Vermietung von Unterkünften liegt vor, wenn eine möblierte Unterkunft tage- oder wochenweise als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, unabhängig davon, ob die Vermietung gewerblich oder nichtgewerblich erfolgt. Vom Registrierungsverfahren ausgenommen sind die in Artikel 3 Nummer 1 Satz 2 Buchstaben a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Beherbergungsstätten und damit insbesondere Hotels, Gasthöfe und Pensionen. Soweit eine Gemeinde ein Registrierungsverfahren nach diesem Absatz einführt, stellt sie dieses online bereit.

(2) In Gebieten, in denen ein Registrierungsverfahren nach Absatz 1 Satz 1 eingeführt wurde, ist die Gastgeberin oder der Gastgeber verpflichtet, die Unterkunft bei der Gemeinde zu registrieren, bevor diese über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung angeboten wird (Registrierungspflicht). Die Gastgeberin oder der Gastgeber hat hierzu die nach Artikel 5 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 erforderlichen Angaben über die Unterkunft und zu ihrer oder seiner Person zu machen. Änderungen der in Satz 2 genannten Angaben sind von der Gastgeberin oder dem Gastgeber über eine im Registrierungsverfahren bereitgestellte technische Funktion vorzunehmen.

(3) Die Gemeinde kann in der Zweckentfremdungssatzung verlangen, dass den nach Absatz 2 Satz 2 übermittelten Informationen Belege beigefügt werden. Dies kann auch die Vorlage einer Kopie der Genehmigung nach § 11 Absatz 1 oder einen eindeutigen Verweis darauf umfassen. Die Gemeinde stellt sicher, dass die bereitgestellten Informationen und Unterlagen für spätere Registrierungen wiederverwendet werden können.

(4) Nach Vorlage der nach Absatz 2 erforderlichen Angaben und nach Absatz 3 zu übermittelnden Belege, hat die Gemeinde für die betreffende Unterkunft automatisch und unverzüglich kostenfrei eine Registrierungsnummer zu erteilen. Die Erteilung der Registrierungsnummer ist ein Verwaltungsakt.

(5) Die Gastgeberin oder der Gastgeber ist verpflichtet, der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften mitzuteilen, ob die dort angebotene Unterkunft einem Registrierungsverfahren nach Absatz 1 Satz 1 unterliegt. Ist dies der Fall, ist sie oder er verpflichtet, die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anzugeben.

(6) Die Registrierungsnummern werden in ein öffentliches und leicht zugängliches Register aufgenommen, das von der Gemeinde eingerichtet und gepflegt wird. Die Gemeinde hat über eine technische Funktion die Möglichkeit bereitzustellen, die

Entfernung der Unterkunft aus dem Register zu beantragen. Beantragt die Gastgeberin oder der Gastgeber die Entfernung der Unterkunft aus dem Register, wird die Registrierungsnummer aus dem Register gelöscht und verliert ihre Gültigkeit. Stellt die Gemeinde fest, dass die Voraussetzungen zur Erteilung und Nutzung der Registrierungsnummer nicht mehr vorliegen, ist diese von Amts wegen zu löschen.

(7) Die Gemeinde bewahrt alle Informationen und Unterlagen, die im Rahmen des Registrierungsverfahrens übermittelt wurden, sicher auf. Sie speichert diese nur so lange, wie sie zur Identifizierung der Unterkunft erforderlich sind, jedoch höchstens 18 Monate nach dem Zeitpunkt des Antrags der Gastgeberin oder des Gastgebers auf Entfernung der Unterkunft aus dem Register oder nach einer Löschung von Amts wegen. Eine längere Aufbewahrung ist nur zulässig, wenn sie aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist. Die von der Gastgeberin oder dem Gastgeber bereitgestellten Informationen dürfen nur für die Zwecke der Vergabe der Registriernummer und der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes verarbeitet werden.

(8) Die Gemeinde erstellt und aktualisiert die in Artikel 12 Absatz 1 und Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Listen und übermittelt sie der durch den Bund bestimmten einheitlichen digitalen Zugangsstelle.

(9) Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften sind verpflichtet, Gemeinden, die in einer Liste nach Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2024/1028 aufgeführt sind, Daten nach Artikel 9 Absatz 1 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 über die durch den Bund bestimmte einheitliche digitale Zugangsstelle zur Verfügung zu stellen.

(10) Der Gemeinde stehen die in Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Kontrollrechte und Befugnisse zu, insbesondere kann sie gegenüber Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anordnen, Informationen zu Angeboten vorzulegen oder Angebote zu entfernen, wenn offensichtliche und ernsthafte Zweifel an der Echtheit und Gültigkeit der gemäß Absatz 2 und 3 übermittelten Informationen oder Unterlagen bestehen.

(11) Die Beantragung und Erteilung einer Registrierungsnummer lässt die Genehmigungspflicht nach § 10 Absatz 1 unberührt.“

6. Die Fußnote 1 wird wie folgt gefasst:

„[1] 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 2024/1028).“.

7. § 14 Absatz 1 Satz 2 wird gestrichen.

8. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird die Angabe „zuführt oder“ durch die Angabe „zuführt,“ ersetzt.

bb) Nach Nummer 3 werden folgende Nummern 4 bis 6 eingefügt:

„4. entgegen § 12a Absatz 2 Satz 1 eine Unterkunft nicht bei der Gemeinde registriert, bevor sie oder er diese über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet,

5. entgegen § 12a Absatz 5 Satz 2 die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nicht angibt,

6. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Artikel 6 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 Informationen nicht vorlegt oder entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Artikel 6 Absatz 3, 4 oder 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 Angebote nicht entfernt oder den Zugang dazu nicht sperrt oder“.

cc) Die bisherige Nummer 4 wird zu Nummer 7.

b) Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 200 000 Euro geahndet werden.“.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Gesetzesbegründung

A. Allgemeiner Teil

Im Juli 2024 ist das Schleswig-Holsteinische Wohnraumschutzgesetz in Kraft getreten. Es enthält in Abschnitt 3 eine Satzungsermächtigung für Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten. Sie sind berechtigt, zur Bekämpfung des Wohnraummangels die Zweckentfremdung von Wohnraum unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Eine besonders relevante Fallgruppe ist dabei die kurzfristige Vermietung von Wohnraum zu Ferienzwecken. Angesichts der Ankündigung der EU-Kommission, die Voraussetzungen für die Registrierung von Unterkünften für die kurzfristige Vermietung zu regeln, wurde im Rahmen des damaligen Gesetzgebungsverfahrens bewusst entschieden, auf entsprechende Regelungen zunächst zu verzichten. Es sollte sich nicht vor Ort eine Praxis einspielen, die mit Inkrafttreten einer EU-Verordnung wieder zu ändern gewesen wäre.

Seit dem 20 Mai 2026 gilt nun 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 als unmittelbar geltendes Recht in jedem Mitgliedstaat. Durch die Verordnung (EU) 2024/1028 wird eine einheitliche digitale Struktur für den Datenaustausch zwischen Gastgeberinnen und Gastgebern von Kurzzeit-Unterkünften, Online-Plattformen, kommunalen Behörden und Statistikämtern geschaffen. Hintergrund der Verordnung ist die Beobachtung, dass die kurzzeitige Vermietung von Wohnraum an Touristen über Online-Buchungsplattformen in einigen Städten zur Wohnraumknappheit beiträgt. Ziel der Verordnung (EU) 2024/1028 ist die Herstellung von Transparenz bei der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften. Hierdurch soll dem Mangel und der Zweckentfremdung von bezahlbarem Wohnraum entgegengewirkt werden.

Eine entscheidende Rolle kommt der „einheitlichen digitalen Zugangsstelle“ auf der Ebene der Mitgliedstaaten zu, an die die Online-Plattformen zukünftig die Buchungsdaten zu liefern haben. Hierzu hat der Bund mit dem Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz – KVDG vom 12.05.2026 (BGBl. I Nr. 138 vom 18.05.2026) die Bundesnetzagentur bestimmt. Sie fungiert als „Datendrehscheibe“, denn die Kommunen wenden sich bei der Abfrage der Buchungsdaten nicht mehr direkt an die Online-Plattformen, sondern ebenfalls an die Bundesnetzagentur. Es handelt sich allerdings um eine sog. „Opt-In-Verordnung“, d.h. erst wenn durch eine Landesregelung den Kommunen die Registrierung von Unterkünften eröffnet wird, kommen die einzelnen europarechtlichen Bestimmungen zum Verfahren zur Anwendung. Die Gemeinden entscheiden im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung eigenständig, ob sie von der Möglichkeit zur Einführung eines Registrierungsverfahrens im Anwendungsbereich ihrer Zweckentfremdungssatzung Gebrauch machen wollen.

Für die Gemeinden bietet die Registrierung der Ferienwohnungen und die Abfrage der Buchungsdaten ein wichtiges Instrument, um die Einhaltung ihrer jeweiligen Zweckentfremdungssatzung zu überprüfen. Daher soll ihnen im Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetz die Befugnis eingeräumt werden, ihre

kommunale Zweckentfremdungssatzung um eine Registrierungspflicht zu ergänzen. Entsprechend dem Ansatz der Verordnung (EU) 2024/1028 soll die Registrierungspflicht immer dann greifen, wenn Gastgeberinnen und Gastgeber ihre Unterkünfte auf Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbieten wollen.

Zu diesem Zweck wird ein neuer § 12a eingeführt. Dieser enthält zum einen die Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinden zur Einführung eines Registrierungsverfahrens im Rahmen ihrer Zweckentfremdungssatzung sowie die darauf beruhende Registrierungspflicht für Gastgeberinnen und Gastgeber im räumlichen und zeitlichen Anwendungsbereich dieser Satzung. Aufgrund einer neu eingeführten Registrierungspflicht haben Gastgeberinnen und Gastgeber ihre Unterkunft zu registrieren, bevor sie diese über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung anbieten. Im Rahmen des Registrierungsverfahrens wird für die Unterkunft von der Gemeinde eine Registrierungsnummer vergeben, die bei Angeboten auf der jeweiligen Online-Plattform durch die Gastgeberin oder den Gastgeber anzugeben ist und eine eindeutige Identifizierung sowie Zuordnung des Angebots ermöglicht. Die Online-Plattformen erfassen die nach der Verordnung (EU) 2024/1028 vorgesehenen Daten und übermitteln insbesondere die angegebene Registrierungsnummer, die genaue Anschrift der Unterkunft sowie die URL des Angebots an die Bundesnetzagentur. Die Gemeinden können die Daten bei der Bundesnetzagentur abrufen und für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz nutzen.

Der Zugang zu Daten von Online-Plattformen im Rahmen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften ist seit dem 20. Mai 2026 in allen Mitgliedstaaten nur noch möglich, wenn ein digitales Registrierungsverfahren nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2024/1028 eingeführt wird. Der in § 14 Absatz 1 Satz 2 beschriebene Auskunftsanspruch der Gemeinden gegenüber Diensteanbietern im Sinne des - inzwischen auch schon außer Kraft getretenen - Telemediengesetzes ist daher aus Klarstellungsgründen zu streichen.

Die landesrechtlichen Regelungen lehnen sich eng an die Bestimmungen der Verordnung (EU) 2024/1028 an und beschreiben die sich daraus ergebenden wesentlichen Rechte und Pflichten. Zugleich konkretisieren sie Begrifflichkeiten, wo es für ein einheitliches Verständnis sinnvoll ist und die Verordnung (EU) 2024/1028 ausdrücklich einen Regelungsspielraum lässt.

Einzelheiten, insbesondere zum Anwendungsbereich, zu den Begriffsbestimmungen, zum Registrierungsverfahren, zu den von den Gastgebern vorzulegenden Informationen, zur behördlichen Überprüfung sowie zur Übermittlung und zum Abruf der Tätigkeitsdaten, ergeben sich unmittelbar aus der Verordnung (EU) 2024/18 selbst. Soweit dies zur Klarstellung erforderlich ist, verweist der Gesetzestext auf einzelne Bestimmungen der Verordnung (EU) 2024/18.

Um die Einhaltung der sich aus dem Registrierungsverfahren ergebenden Pflichten abzusichern, sind die Ordnungswidrigkeitstatbestände entsprechend ergänzt worden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 Nummer 1

Redaktionelle Anpassung.

Zu Artikel 1 Nummer 2 a

Die Streichung dieser Voraussetzung entbindet die Kommunen nicht von einer Verhältnismäßigkeitsprüfung nach den Grundsätzen der europäischen Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 123/2006/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, dort Art. 9 Abs. 1 Buchst. c sowie 10 Abs. 2 Buchst. c).

Zu Artikel 1 Nummer 2 b

Die neu aufgenommene Anzeigepflicht dient der Information der Landesregierung und ist insbesondere bei Einführung einer kommunalen Registrierungspflicht relevant. So kann sichergestellt werden, dass das zuständige Ministerium koordinierende Aufgaben zur Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/18 übernehmen kann.

Zu Artikel 1 Nummer 3

Die Anpassung in § 11 Absatz 3 Satz 4 erläutert, wer berechtigt ist, den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung zu stellen. Durch die Ergänzung wird klargestellt, dass der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung neben von der verfügungsberechtigten Person auch von einer nutzungsberechtigten Person beantragt werden kann. Die nutzungsberechtigte Person muss dafür eine Einverständniserklärung der oder des Verfügungsberechtigten vorlegen. Damit wird sichergestellt, dass auch Mieterinnen und Mieter eine Genehmigung für eine beabsichtigte Zweckentfremdung von Wohnraum z.B. für eine befristete Untervermietung beantragen können. Da die Vermieterin oder der Vermieter hierfür die mietrechtlich notwendige Genehmigung erteilt hat, liegt auch ein Bescheidungsinteresse der Nutzungsberechtigten vor.

Zu Artikel 1 Nummer 4

Die Anordnungsbefugnis zur Entfernung von Angeboten von Online-Plattformen ist nun in die Regelungen zum Registrierungsverfahren integriert (dort § 12 a Absatz 10). Sie ist daher aus den allgemeinen Bestimmungen zum Anordnungsrecht zu streichen.

Zu Artikel 1 Nummer 5

Zu Absatz 1

§ 12a Absatz 1 Satz 1 eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen einer Zweckentfremdungssatzung ein Registrierungsverfahren nach Artikel 3 Nr. 8 der Verordnung (EU) 2024/1028 für Angebote kurzfristiger Vermietungen von Unterkünften über Online-Plattformen einzuführen. Die Einführung eines Registrierungsverfahrens ist an den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung geknüpft. Es kann daher ausschließlich innerhalb des räumlichen und zeitlichen Geltungsbereichs einer solchen Satzung eingerichtet werden. Auf diese Weise

erhalten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Möglichkeit, durch die Registrierungspflicht verlässliche Informationen zu Kurzzeitvermietungen über Online-Plattformen zu gewinnen. Gemeinden ohne Zweckentfremdungssatzung haben auf Grundlage dieses Gesetzes nicht die Möglichkeit, ein eigenständiges Registrierungsverfahren einzuführen. Die Gemeinden entscheiden im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltungshoheit, ob sie von der Möglichkeit zur Einführung eines Registrierungsverfahrens im Anwendungsbereich ihrer Zweckentfremdungssatzung Gebrauch machen wollen. Die Umsetzung kann entweder durch die Änderung einer bereits bestehenden Zweckentfremdungssatzung oder im Zuge des Erlasses einer neuen Satzung erfolgen. Gemeinden, die keine europarechtskonforme Registrierungsverfahren und eine Registrierungspflicht einführen, haben keinen Zugriff auf Buchungsdaten von Online-Plattformen.

§ 12a Absatz 1 Satz 2 definiert den Begriff der Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften. Die Begriffsbestimmung orientiert sich an Artikel 3 Nr. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 und wird im Landesrecht weiter konkretisiert. Nach Artikel 3 Nr. 4 und Erwägungsgrund 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 sind die Länder ausdrücklich befugt, den Begriff der kurzzeitigen Vermietung näher auszugestalten. Um eine schlüssige Regelung von Registrierungspflicht und Genehmigungspflicht zu gewährleisten, wurde auf den Wortlaut des Zweckentfremdungstatbestandes von § 10 Absatz 2 Nr. 3 abgestellt. Bei der Definition der Kurzzeitvermietung rückt damit die die tage- und wochenweise Vermietung in den Fokus, weil sie die typische Vermietungsform bei Ferienwohnungen ist und das Nutzungskonzept damit erkennbar auf eine fortlaufend wechselnde Belegung angelegt ist.

§ 12a Absatz 1 Satz 3: Von dem Begriff der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und damit vom Anwendungsbereich des § 12a ausgenommen sind gemäß § 12a Absatz 1 Satz 3 die in Artikel 3 Nr. 1 Buchst. a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Beherbergungsbetriebe. Hierzu zählen 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 sowie die die Bereitstellung von Unterkünften auf Campingplätzen wie in NACE Rev. 2 Gruppe 55.3, Anhang I der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006, beschrieben. Klassische Ferienwohnungen oder einzelne möblierte Zimmer in einer Wohnung unterliegen dagegen der Registrierungspflicht. § 12a Absatz 1 Satz 4 verpflichtet eine Gemeinde, soweit sie ein Registrierungsverfahren einführen möchte, dieses online bereit zu stellen.

Zu Absatz 2

§ 12a Absatz 2 Satz 1 regelt die Registrierungspflicht für die Gastgeberin oder den Gastgeber. Soweit eine Gemeinde ein Registrierungsverfahren in ihrer Satzung eingeführt hat, ist die Gastgeberin oder der Gastgeber verpflichtet, die Unterkunft online zu registrieren, bevor sie oder er die Unterkunft über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung anbietet. Dies gilt nur, wenn die zu vermietende Unterkunft in dem durch die Satzung festgelegten Gebiet belegen ist. Jede

Unterkunft darf nur einem Registrierungsverfahren unterliegen. Für jede zu vermietende Unterkunft ist eine separate Registrierungsnummer notwendig, selbst wenn sich diese im gleichen Haus befindet.

§ 12a Absatz 2 Satz 2 und 3 regeln die Informationspflichten der Gastgeberin oder des Gastgebers und verweisen auf die unmittelbar geltenden Vorgaben aus Artikel 5 der Verordnung (EU) 2024/1028. Dieser Fragenkatalog ist abschließend, darüberhinausgehende Informationen sind von den Kommunen für die Registrierung nicht abzufragen. Insbesondere ist die genaue Anschrift des Wohnraums, die Verwendung als Haupt- oder Zweitwohnsitz, die Höchstzahl der Schlafgelegenheiten sowie Name, Anschrift und Kontaktdaten der Gastgeberin oder des Gastgebers anzugeben. Auch ist darüber Auskunft zu geben, ob die Vermietung der Unterkunft aufgrund der Zweckentfremdungssatzung genehmigungspflichtig ist, insbesondere weil der genehmigungsfreie Zeitraum von 84 Tagen im Jahr überschritten wird. Sind Aktualisierungen der Angaben erforderlich, so hat die Gastgeberin oder der Gastgeber dies über eine von der Gemeinde bereitgestellte technische Funktion vorzunehmen. Dies kann auch Unterlagen betreffen, die nur für einen begrenzten Zeitraum gültig sind wie beispielsweise ein Ausweisdokument oder eine Brandschutz- Sicherheitsbescheinigung (Erwägungsgrund 13 der Verordnung (EU) 2024/1028).

Zu Absatz 3

§ 12a Absatz 3 Satz 1 eröffnet für die Gemeinden im Rahmen ihrer Entscheidungshoheit die Möglichkeit, für die nach Absatz 2 übermittelten Informationen Belege anzufordern. Dies ist entsprechend durch die Satzung festzulegen.

Die Gemeinden können gemäß **§ 12a Absatz 3 Satz 2** auch die Kopie einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung nach § 10 oder einen eindeutigen Verweis darauf verlangen, wenn die Gastgeberin oder der Gastgeber im Rahmen der Registrierung angegeben hat, dass die Einheit der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt oder aufgrund der gemachten Angaben die automatische Feststellung dieser Genehmigungspflicht möglich ist (vgl. auch Artikel 5 Absatz 1 Buchst. a Ziffer v der Verordnung (EU) 2024/1028.

§ 12a Absatz 3 Satz 4 stellt klar, dass auf durch die Gastgeberin oder den Gastgeber bereits eingereichte Informationen und Unterlagen bei späteren Registrierungen erneut zurückgegriffen werden kann. Auch dies ist eine Vorgabe der Verordnung (EU) 2024/1028 (Artikel 4 Absatz 4, Erwägungsgrund 32).

Zu Absatz 4

§ 12a Absatz 4 regelt die Vergabe der Registrierungsnummer. Sie hat nach Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2024/1028 automatisch und unverzüglich nach Vorlage der erforderlichen Informationen der Gastgeberin oder des Gastgebers zu erfolgen. Automatisch bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Vergabe der Registrierungsnummer keine inhaltliche Prüfung der Angaben erfolgt. Die Vergabe kann somit vollständig durch automatisierte Einrichtungen erlassen werden. Die Registrierungsnummer wird als vollständig automatisierter Verwaltungsakt im Sinne des § 106a LVwG erlassen. So ist sichergestellt, dass das

Registrierungsverfahren einem wirksamen Beschwerdeverfahren unterliegt. Erst durch die Registrierungsnummer wird die Gastgeberin oder der Gastgeber im Anwendungsbereich eines Registrierungsverfahrens befähigt, die Unterkunft zur kurzfristigen Vermietung über Online-Plattformen anzubieten.

Eine Verwaltungsgebühr wird nicht erhoben. Diese Vorgabe trägt Erwägungsgrund 10 der Verordnung (EU) 2024/1028 Rechnung, wonach die Registrierung möglichst unentgeltlich erfolgen soll.

Zu Absatz 5

Gemäß **§ 12a Absatz 5** ist die Gastgeberin oder der Gastgeber verpflichtet, der Online-Plattform mitzuteilen, ob die dort angebotene Unterkunft einem Registrierungsverfahren unterliegt und wenn dies der Fall ist, die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform anzugeben. Die Verpflichtung folgt unmittelbar aus Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe h der Verordnung (EU) 2024/1028 und wird aus Klarstellungsgründen im Gesetz aufgeführt.

Zu Absatz 6

§ 12a Absatz 6 Satz 1 und 2 verpflichten die Gemeinde, ein öffentliches und leicht zugängliches Register einzurichten, in das die Registrierungsnummern aufgenommen werden (vgl. auch Artikel 4 Absatz 5 Verordnung (EU) 2024/1028). Die Gemeinde, welche die Registrierungsnummer erteilt, ist neben der Einrichtung auch für die Pflege des Registers verantwortlich. Nach Erwägungsgrund 22 der Verordnung (EU) 2024/1028 sollen anhand der Einträge im Register die Online-Plattformen die Möglichkeit erhalten, die Gültigkeit von Registrierungsnummern oder die Richtigkeit von Eigenerklärungen des Gastgebers mittels Stichprobenkontrollen zu überprüfen. Daher sollten Aktualisierungen des Registers von der Gemeinde möglichst zeitnah vorgenommen werden. Das Register darf keine personenbezogenen Daten enthalten.

§ 12a Absatz 6 Satz 3 und 4 berechtigen die Gastgeberin oder den Gastgeber, die Entfernung der Unterkunft aus dem Register zu beantragen. Die Registrierungsnummer wird daraufhin aus dem Register gelöscht und verliert ihre Gültigkeit. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Beantragung zur Entfernung der Unterkunft über technische Mittel zu ermöglichen (vgl. Artikel 4 Absatz 3 Buchst. g der Verordnung (EU) 2024/1028).

§ 12a Absatz 6 Satz 5 berechtigt die Gemeinde zur Löschung der Registrierungsnummer von Amts wegen, soweit sie selbst feststellt, dass die Voraussetzungen zur Erteilung und Nutzung entfallen sind.

Zu Absatz 7

Die Regelungen des **§ 12a Absatz 7 Satz 1 und 2** in Bezug auf die Aufbewahrung und Speicherung von Daten erfolgt im Hinblick auf Artikel 5 Absatz 5 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028). Informationen oder Unterlagen, die im Rahmen eines Registrierungsverfahrens übermittelt wurden, sind in sicherer Weise und nur für einen Zeitraum aufzubewahren, der für die Identifizierung der Unterkunft erforderlich ist. Höchstens sind die Informationen und Unterlagen für 18 Monate zu speichern, berechnet ab dem Zeitpunkt der Antragsstellung der Gastgeberin oder des

Gastgebers auf Löschung der Registrierungsnummer oder nach einer Löschung von Amts wegen. Dies ermöglicht der Gemeinde die Durchführung entsprechender Kontrollen auch nach der Streichung der Unterkunft aus dem Register im vorgeschriebenen Zeitraum.

Gemäß **§ 12a Absatz 7 Satz 3** ist eine längere Aufbewahrung nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist. Eine längere Aufbewahrung ist nach Erwägungsgrund 13 der (EU) 2024/1028 insbesondere denkbar bei anhängigen Gerichtsverfahren. Die Gemeinde darf nach **§ 12a Absatz 7 Satz 4** die Informationen und Unterlagen nur für Zwecke der Vergabe der Registrierungsnummer und der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes verarbeiten (vgl. Artikel 5 Absatz 5 Satz 2 Verordnung (EU) 2024/1028). Damit ist die Verwendung der Daten z.B. für steuerliche Zwecke oder für bauaufsichtsrechtliche Verfahren nicht gestattet.

Zu Absatz 8

§ 12a Absatz 8 verpflichtet die Gemeinde, die in Artikel 12 Absatz 1 sowie in Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Listen zu erstellen und zu aktualisieren. Die Listen sind an die durch den Bund bestimmten einheitlichen digitalen Zugangsstelle zu übermitteln. Die Zuständigkeit für die einheitliche digitale Zugangsstelle liegt gemäß § 22a Absatz 1 Satz 1 Digitale-Dienste-Gesetz (DDG) bei der Bundesnetzagentur. Dort werden sie frei zugänglich auf der Internetseite veröffentlicht. Im Einzelnen sieht die Verordnung (EU) 2024/1028 folgende Listen vor:

Nach Artikel 12a Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 ist eine Liste der zuständigen Behörden zu erstellen, die für die Gebiete zuständig sind, für die ein Registrierungsverfahren gilt.

Nach Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2024/1028 ist eine Liste der Gebiete zu erstellen, in denen ein Registrierungsverfahren gilt.

Nach Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2024/1028 ist eine Liste von Gebieten zu erstellen, für die die zuständige Behörde Daten von Online-Plattformen angefordert haben.

Diese in der Verordnung (EU) 2024/1028 durchaus kompliziert formulierte Verpflichtung läuft im Ergebnis auf eine Liste hinaus, die auf der Seite der Bundesnetzagentur zu finden ist („Liste der Gebiete mit Registrierungsverfahren“). Dafür melden die Kommunen über die digitale Schnittstelle an die Bundesnetzagentur, dass ihre Gebiete (oder theoretisch auch Teile des Gemeindegebietes) einer Registrierungspflicht unterliegen und geben als zuständige Behörde den Namen ihrer Stadt oder Gemeinde an. Die digitale Schnittstelle wird im Rahmen der Fachverfahren auf kommunaler Ebene eingerichtet, die Landesbehörden verfügen über diesen Kommunikationsweg nicht. Aufgrund der § 10 Absatz 1 Satz 3 neu aufgenommenen Meldepflicht hat allerdings auch das Land einen Überblick über die kommunalen Zweckentfremdungssatzungen und ggf. darin enthaltenen Registrierungspflichten.

Auch für die Bundesnetzagentur ist die Kenntnis von den Gebieten, in denen ein Registrierungsverfahren gilt, wichtig, denn sie hat im Rahmen der Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028 eigene Kontroll- und Informationspflichten. Zugleich können sich über die öffentliche Plattform Gastgeberinnen und Gastgeber sowie Online-Plattformen über den Geltungsbereich von Registrierungspflichten informieren.

Zu Absatz 9

§ 12a Absatz 9 Satz 1 verpflichtet Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften den Gemeinden, in denen eine Registrierungspflicht gilt, Daten nach Artikel 9 Absatz 1 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 über die einheitliche digitale Zugangsstelle bei der Bundesnetzagentur zur Verfügung zu stellen. Dort können die Daten von den Gemeinden abgerufen werden. Es bedarf also immer der zwischengeschalteten Bundesnetzagentur für den Datenabruf. Ein unmittelbarer Zugriff der Gemeinden auf Daten der Online-Plattformen ist seit Inkrafttreten der Verordnung (EU) 2024/1028 nicht mehr möglich.

Daten nach Artikel 9 Absatz 1 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 umfassen die Tätigkeitsdaten nach Artikel 3 Nummer 12 der Verordnung (EU) 2024/1028 sowie die entsprechende, von der Gastgeberin oder dem Gastgeber angegebene Registrierungsnummer, die genaue Anschrift der Unterkunft sowie die URL des Angebots.

Zu Absatz 10

§ 12a Absatz 10 verweist auf die den Gemeinden zustehenden Kontrollrechte und Befugnisse, die sich unmittelbar aus Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 ergeben. Nach Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 sind die Gemeinden befugt, die von der Gastgeberin oder Gastgeber im Registrierungsverfahren übermittelten Angaben und Nachweise jederzeit zu überprüfen. Je nach Ergebnis der Überprüfung können sie die Gastgeberin oder den Gastgeber zur Berichtigung oder Ergänzung seiner Angaben auffordern, die Gültigkeit einer Registrierungsnummer (vorläufig) aussetzen oder – unter den in der Verordnung vorgesehenen Voraussetzungen – widerrufen. Darüber hinaus können sie gegenüber Online-Plattformen Anordnungen treffen, insbesondere die Vorlage weiterer Informationen verlangen oder die Entfernung von Angeboten beziehungsweise die Sperrung des Zugangs zu den betreffenden Angeboten anordnen. Eine solche Anordnung sollte alle zur Identifizierung des Angebotes erforderlichen Informationen enthalten, einschließlich der URL-Adresse des Angebotes. Vor einer Aussetzung oder einem Widerruf der Registrierungsnummer ist der Gastgeberin oder dem Gastgeber grundsätzlich Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Einzelheiten zu den Voraussetzungen und Rechtsfolgen ergeben sich unmittelbar aus der Verordnung selbst.

Zu Absatz 11

Das Registrierungsverfahren ist ein eigenständiges Verfahren, es enthält keine Entscheidung in Bezug auf die Genehmigung der Zweckentfremdung. Beide Verfahren werden unabhängig voneinander durchgeführt. Eine Verknüpfung ist nur insoweit erkennbar, als die Kommune die Vorlage der Genehmigung im

Registrierungsverfahren verlangen kann. Dieses muss sie dann im Rahmen ihrer Satzung entsprechend bestimmen.

Zu Artikel 1 Nummer 6

Redaktionelle Anpassung.

Zu Artikel 1 Nummer 7

Nach Erwägungsgrund 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 sollen im Interesse einer wirksamen Harmonisierung und einer einheitlichen Anwendung dieser Vorschriften die Mitgliedstaaten keine Rechtsvorschriften zum Zugang zu Daten von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften außerhalb der in der vorliegenden Verordnung festgelegten konkreten Regelung erlassen können.

Der Zugang zu den Daten ist seit dem 20. Mai 2026 in allen Mitgliedstaaten mithin nur noch möglich, wenn ein digitales Registrierungsverfahren nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2024/1028 eingeführt wird. Ab diesem Zeitpunkt sind mitgliedstaatliche Regelungen zum Zugang zu Daten über kurzfristige Vermietungen von Unterkünften von Online-Plattformen außerhalb der in der Verordnung (EU) 2024/1028 festgelegten konkreten Regelungen gesperrt. Der Anwendungsbereich der Verordnung (EU) 2024/1028 ist damit abschließend. In der Folge ist der bislang bestehende Auskunftsanspruch der Gemeinden gegenüber Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes nach § 14 Absatz 1 Satz 2 wirkungslos und daher zu streichen. Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften sind in Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028 nun bereits unmittelbar durch Artikel 9 zur Übermittlung von Tätigkeitsdaten und Registrierungsnummern verpflichtet.

Zu Artikel 1 Nummer 8

Nach Artikel 15 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2024/1028 sind die Mitgliedstaaten unter anderem befugt, Sanktionen bei Verstößen gegen Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 zu verhängen. Eine Ahndung ist auch bei Verstößen durch die Gastgeberin oder den Gastgeber möglich.

Daher werden im Katalog der Ordnungswidrigkeitentatbestände in **§ 17 Absatz 1 Satz 1** die Nummern 4-6 als notwendige Folgeänderung eingeführt. Die ehemalige Nummer 4 verschiebt sich und wird somit zu Nummer 7.

Nach **Nummer 4** handelt die Gastgeberin oder der Gastgeber ordnungswidrig, wenn sie oder er vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 12a Absatz 2 Satz 1 eine Unterkunft nicht registriert, bevor sie oder er diese über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet. Das Verhalten der Gastgeberin oder des Gastgebers kann ebenso gemäß **Nummer 5** sanktioniert werden, wenn sie oder er vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 12a Absatz 5 Satz 2 die Registrierungsnummer auf Online-Plattformen nicht angibt, obwohl die entsprechende Unterkunft einem Registrierungsverfahren unterliegt. Diese vorgesehenen Ahndungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, Gastgeberinnen und Gastgebern entgegenzuwirken, die sich der Registrierungspflicht entziehen wollen und dennoch am Geschäftsverkehr teilnehmen, um hieraus wirtschaftliche Vorteile zu ziehen.

Nach **Nummer 6** können auch Online-Plattformen mit einem Bußgeld belegt werden, wenn diese vorsätzlich oder fahrlässig einer vollziehbaren Anordnung einer Gemeinde nach Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 nicht nachkommen. Artikel 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 ermächtigt die Gemeinden unmittelbar zum Erlass von Anordnungen gegen Online-Plattformen.

Durch die Einführung der Nummer 6 erster Halbsatz besteht zum einen eine Ahndungsmöglichkeit der Gemeinde gegenüber Online-Plattformen, wenn entgegen einer vollziehbaren Anordnung entsprechende Informationen nicht vorgelegt werden:

Im Sinne des Artikel 6 Absatz 4 ist die Gemeinde befugt, gegenüber Online-Plattformen anzuordnen, (weitere) Informationen vorzulegen, anhand derer die Gemeinde die Echtheit und Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummer bzw. -nummern überprüfen können, wenn offensichtliche und ernsthafte Zweifel an der Echtheit und Gültigkeit der durch die Gastgeberin oder den Gastgeber übermittelten Informationen oder Unterlagen bestehen. Wird dem nicht nachgekommen, so ist mit Nummer 6 eine Sanktionsmöglichkeit eröffnet.

Durch Einführung der Nummer 6 zweiter Halbsatz besteht zum anderen die Befugnis für die Gemeinden zur Sanktionierung gegenüber Online-Plattformen, wenn entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Artikel 6 Absatz 3, 4 oder 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 Angebote nicht entfernt oder der Zugang dazu nicht gesperrt wird. Entsprechende Anordnungen kann die Gemeine nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen etwa dann erlassen, wenn die Gastgeberin oder der Gastgeber es versäumt, die entsprechenden Informationen und Unterlagen (nach voriger Aufforderung) zu berichtigen oder wenn offensichtliche und ernsthafte Zweifel an der Echtheit und Gültigkeit der entsprechenden übermittelten Informationen oder Unterlagen bestehen.

In § 17 Absatz 2 wird für Ordnungswidrigkeiten eine Höhe des Bußgeldes auf bis zu 200.000 Euro festgelegt, um eine wirksame und effektive Durchsetzung der gesetzlichen Vorgaben zu gewährleisten und eine hinreichende Abschreckung zu entfalten. Die einzelfallgerechte Ahndung der Verstöße und konkrete Bemessung der Bußgeldhöhe erfolgen durch die zuständige Behörde.

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Michel Deckmann
und Fraktion

Bina Braun
und Fraktion