



Gesetzentwurf

der Staatsregierung

zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes

A) Problem

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 (im Folgenden: Verordnung (EU) 2024/1028) ist am 19. Mai 2024 in Kraft getreten. Ziel der Verordnung (EU) 2024/1028 ist es, den Zugang von Behörden zu Daten der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften zu verbessern und ihnen dadurch die Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Vermietungsangebote auf Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften (im Folgenden: Online-Plattformen) zu erleichtern. Zu diesem Zweck sieht die Verordnung (EU) 2024/1028 eine harmonisierte digitale Struktur für die Erhebung und den Austausch von Daten zu Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften vor. Die Verordnung (EU) 2024/1028 gilt ab dem 20. Mai 2026 in allen Mitgliedstaaten. Voraussetzung für den Datenzugang ist die Einführung eines digitalen Registrierungsverfahrens nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2024/1028. 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 sind ab dem 20. Mai 2026 nicht mehr möglich. Der bislang in Art. 3 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. Satz 1 des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) enthaltene Auskunftsanspruch gegenüber Online-Plattformen wird daher ab diesem Zeitpunkt wirkungslos und kann nicht mehr zur Erlangung von Daten von Online-Plattformen herangezogen werden.

B) Lösung

Mit dem Gesetzentwurf werden die Anforderungen aus der Verordnung (EU) 2024/1028 umgesetzt. Zu diesem Zweck werden die Gemeinden ermächtigt, ein digitales Registrierungsverfahren für das Anbieten von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen im zeitlichen und räumlichen Geltungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung einzuführen. Damit wird sichergestellt, dass die Gemeinden mit Geltungseintritt der Verordnung zum 20. Mai 2026 auch weiterhin Daten zu kurzfristigen Vermietungen von Unterkünften von Online-Plattformen erhalten und ihre Zweckentfremdungssatzungen effektiv vollziehen können. Gleichzeitig wird eine Registrierungspflicht für Gastgeber eingeführt. Diese müssen künftig die Einheit registrieren, bevor sie diese über Online-Plattformen anbieten. Die Befugnis des Eigentümers, mit seinem Wohnraum im Rahmen der bislang schon geltenden Gesetze nach eigenem Belieben zu verfahren, wird durch die Einführung eines digitalen Registrierungsverfahrens nicht weiter eingeschränkt.

Darüber hinaus wird der Kreis der Auskunftspflichtigen um Energie- und Wasserversorger erweitert sowie klargestellt, dass Auskünfte nur im Einzelfall verlangt werden dürfen. Zudem werden zusätzliche Bußgeldtatbestände eingeführt, um Verstöße im Rahmen des Registrierungsverfahrens sanktionieren zu können.

C) Alternativen

Keine

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Initiatoren.

D) Kosten**1. Kosten für den Staat**

Für den Staat entstehen keine zusätzlichen Kosten.

2. Kosten für die Kommunen

Durch die Gesetzesänderung entstehen keine Kosten für die Gemeinden. Für die Gemeinden besteht keine Verpflichtung zur Einführung eines Registrierungsverfahrens. Sie werden lediglich durch die Gesetzesänderung ermächtigt, ein digitales Registrierungsverfahren im zeitlichen und räumlichen Geltungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung einzuführen, wenn sie Daten von Online-Plattformen für den Vollzug ihrer Zweckentfremdungssatzung weiterhin erhalten möchten. Für die Gemeinden können Kosten bei der Einführung und Bereitstellung eines Registrierungsverfahrens entstehen.

3. Kosten für die Wirtschaft und die Bürger

Durch die Gesetzesänderung entstehen keine Kosten für die Wirtschaft und die Bürger. Auch bei der Einführung eines Registrierungsverfahrens durch die Gemeinden entstehen für die Wirtschaft und die Bürger keine Kosten, da die Erteilung der Registrierungsnummer kostenfrei erfolgt. Der mit der Registrierung verbundene, vergleichsweise geringe zeitliche Aufwand für die Wirtschaft und die Bürger steht nicht außer Verhältnis zu dem erreichbaren Beitrag zum Schutz und Erhalt von Wohnraum.

Gesetzentwurf

zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes

§ 1

Das Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-B), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 182) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem Art. 2 Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„³Die Erteilung einer Genehmigung erfolgt unabhängig von der Beantragung oder Erteilung einer Registrierungsnummer nach Art. 2a Abs. 4.“

2. Nach Art. 2 wird folgender Art. 2a eingefügt:

„Art. 2a

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

(1) ¹Zum Zweck der Durchführung dieses Gesetzes können Gemeinden in einer Satzung nach Art. 1 Satz 1 für das Anbieten von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietungen von Unterkünften über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nach Art. 3 Nr. 5 der Verordnung (EU) 2024/1028 ein Registrierungsverfahren nach Art. 3 Nr. 8 der Verordnung (EU) 2024/1028 einführen.

²Eine Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften nach Satz 1 liegt vor, wenn eine Einheit nach Art. 3 Nr. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 vom Gastgeber nach Art. 3 Nr. 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 regelmäßig oder vorübergehend für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten ohne Unterbrechung gegen Entgelt vermietet wird, unabhängig davon, ob die Vermietung gewerblich oder nichtgewerblich erfolgt.

(2) In Gebieten, in denen ein Registrierungsverfahren nach Abs. 1 Satz 1 eingeführt wurde, ist der Gastgeber verpflichtet, die Einheit zu registrieren, bevor er diese über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet (Registrierungspflicht).

(3) ¹Die Gemeinde stellt das Registrierungsverfahren online bereit, über das der Gastgeber Informationen zur Einheit und zu seiner Person nach Art. 5 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 übermittelt. ²Sie kann in der Satzung verlangen, dass den nach Satz 1 übermittelten Informationen Belege beigelegt werden. ³Dies kann auch die Vorlage einer Kopie der Genehmigung nach Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 1 Satz 2 Nr. 3 oder einen eindeutigen Verweis darauf umfassen. ⁴Aktualisierungen sind vom Gastgeber über eine im Registrierungsverfahren bereitgestellte technische Funktion vorzunehmen. ⁵Die Gemeinde stellt sicher, dass die bereitgestellten Informationen und Unterlagen auf Verlangen des Gastgebers für spätere Registrierungen wiederverwendet werden können.

(4) ¹Die Vergabe der Registrierungsnummer nach Art. 3 Nr. 7 der Verordnung (EU) 2024/1028 erfolgt auf der Grundlage der Erklärungen des Gastgebers. ²Sobald der Gastgeber die Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 und die nach Abs. 3 Satz 2 und 3 erforderlichen Belege vorlegt, ist automatisch und unverzüglich für die betreffende Einheit kostenfrei eine Registrierungsnummer zu erteilen. ³Die Erteilung der Registrierungsnummer ist ein Verwaltungsakt, der vollständig durch automatisierte Einrichtungen erlassen werden kann.

(5) ¹Der Gastgeber ist verpflichtet, der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften mitzuteilen, ob die dort angebotene Einheit einem Registrierungsverfahren nach Abs. 1 Satz 1 unterliegt. ²Ist dies der Fall, ist er verpflichtet, die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anzugeben. ³Die Gemeinde stellt sicher, dass technische Mittel zur Bewertung der Gültigkeit der Registrierungsnummer vorhanden sind.

(6) ¹Die Registrierungsnummern werden in ein öffentliches und leicht zugängliches Register aufgenommen, das von der Gemeinde eingerichtet und gepflegt wird. ²Beantragt der Gastgeber die Entfernung der Einheit aus dem Register, wird die Registrierungsnummer aus dem Register gelöscht und verliert ihre Gültigkeit. ³Die Gemeinde ermöglicht dem Gastgeber die Beantragung zur Entfernung der Einheit nach Satz 2 über eine technische Funktion im Registrierungsverfahren.

(7) ¹Die Gemeinde bewahrt sämtliche Informationen und Unterlagen, die im Rahmen eines Registrierungsverfahrens übermittelt wurden, in sicherer Weise und nur für einen Zeitraum auf, der für die Identifizierung der Einheit erforderlich ist, sowie längstens für 18 Monate, nachdem der Gastgeber nach Abs. 6 Satz 2 die Entfernung der Einheit aus dem Register beantragt hat, sofern eine längere Aufbewahrung für andere gesetzlich vorgeschriebene Zwecke nicht erforderlich ist. ²Sie verarbeitet die Informationen und Unterlagen nur für Zwecke der Vergabe der Registrierungsnummer und der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes.

(8) ¹Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften sind verpflichtet, Gemeinden, die in einer Liste nach Art. 13 Abs. 1 Buchst. b der Verordnung (EU) 2024/1028 aufgeführt sind, Daten nach Art. 9 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 über die durch den Bund bestimmte einheitliche digitale Zugangsstelle zur Verfügung zu stellen. ²Werden Einheiten in Gebieten, in denen ein Registrierungsverfahren nach Abs. 1 Satz 1 eingeführt wurde, ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten, können die Gemeinden gegenüber Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anordnen, Informationen zu diesen Angeboten vorzulegen und diese Angebote zu entfernen.

(9) Die Gemeinde erstellt und aktualisiert die in Art. 12 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 1 Buchst. a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Listen und übermittelt sie der durch den Bund bestimmten einheitlichen digitalen Zugangsstelle.“

3. Art. 3 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach der Angabe „Vermittler“ die Angabe „sowie Energie- und Wasserversorger“ und nach der Angabe „Gemeinde“ wird die Angabe „im Einzelfall bei Vorliegen von tatsächlichen Anhaltspunkten, dass ein Verstoß gegen dieses Gesetz vorliegt,“ eingefügt.

b) Satz 5 wird aufgehoben.

4. Art. 4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird Abs. 1.

b) Satz 2 wird aufgehoben.

c) Folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,

2. entgegen Art. 2a Abs. 2 eine Einheit nicht registriert, bevor er diese über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet,

3. entgegen Art. 2a Abs. 5 Satz 2 die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nicht angibt,

4. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 2a Abs. 8 Satz 2 Informationen nicht vorlegt sowie Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten werden, nicht entfernt,
5. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 6 Abs. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 Informationen nicht vorlegt oder entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 6 Abs. 3, 4 oder Abs. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 Angebote zu Einheiten nicht entfernt oder den Zugang dazu nicht sperrt.“

§ 2

Dieses Gesetz tritt am ...**[einzusetzen: Datum des Inkrafttretens]** in Kraft.

Begründung

A) Allgemeines

Die Verordnung (EU) 2024/1028 ist am 19. Mai 2024 in Kraft getreten. Ziel der Verordnung (EU) 2024/1028 ist es, den Zugang von Behörden zu Daten der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften zu verbessern und ihnen zum Schutz von Wohnraum die Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Vermietungsangebote auf Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften (im Folgenden: Online-Plattformen) zu erleichtern. Zu diesem Zweck sieht die Verordnung (EU) 2024/1028 eine harmonisierte digitale Struktur für die Erhebung und den Austausch von Daten der kurzfristigen Vermietungen von Unterkünften, die über Online-Plattformen angeboten werden, vor. Sie enthält detaillierte Regelungen zum digitalen Registrierungsverfahren sowie zur Einrichtung einer einheitlichen digitalen Zugangsstelle, die als zentrale Datendrehscheibe zwischen Online-Plattformen, Behörden der Mitgliedstaaten, Gastgebern und Statistikämtern fungiert. Während die Einrichtung der einheitlichen digitalen Zugangsstelle in der Zuständigkeit des Bundes liegt und bei der Bundesnetzagentur erfolgt (vgl. Entwurf eines Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetzes (KVDG) der Bundesregierung (vgl. BT-Drs. 21/3484)), fällt die Einführung eines digitalen Registrierungsverfahrens aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit dem Zweckentfremdungsrecht in die Gesetzgebungskompetenz der Länder (Art. 70 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG)).

Die Verordnung (EU) 2024/1028 gilt ab dem 20. Mai 2026 in allen Mitgliedstaaten. Der Zugang zu diesen Daten ist ab dem 20. Mai 2026 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 nicht mehr möglich. In der Folge wird der gegenwärtig in Art. 3 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. Satz 1 ZWEWG geregelte Auskunftsanspruch gegenüber Online-Plattformen überlagert und kann nicht mehr als gesetzliche Grundlage zur Erlangung von Daten zu kurzfristigen Vermietungen von Unterkünften herangezogen werden. Die Gemeinden benötigen diese Daten von den Online-Plattformen jedoch weiterhin, um mit ihrer Hilfe zweckwidrige Nutzungen von Wohnraum aufdecken und ihre Zweckentfremdungssatzungen zum Schutz von Wohnraum effektiv vollziehen zu können. Im Mittelpunkt dieses Gesetzes steht daher, den Gemeinden ab dem Geltungseintritt der Verordnung zum 20. Mai 2026 weiterhin den Zugang zu diesen Daten zu ermöglichen. Die Gemeinden werden daher gesetzlich ermächtigt, ein Registrierungsverfahren, das den Anforderungen der Verordnung (EU) 2024/1028 entspricht, im räumlichen und zeitlichen Anwendungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung einzuführen. Zu diesem Zweck wird ein neuer Art. 2a ZWEWG eingefügt, der zum einen die Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinden zur Einführung eines Registrierungsverfahrens enthält sowie zum anderen die Anforderungen an das Registrierungsverfahren im Landesrecht näher ausgestaltet, sofern dies nach den unmittelbar geltenden Regelungen der Verordnung (EU) 2024/1028 vorgesehen und zulässig ist.

Mit dem neuen Art. 2a ZWEWG wird erreicht, dass die Gemeinden verlässliche und belastbare Daten von Online-Plattformen erhalten können, um Kurzzeitvermietungen kontrollieren und das Zweckentfremdungsrecht wirksam durchsetzen zu können. Gastgeber müssen die Einheit aufgrund der neu eingeführten Registrierungspflicht registrieren, bevor sie diese über Online-Plattformen anbieten. Im Rahmen des Registrierungsverfahrens erhält der Gastgeber eine Registrierungsnummer, die er auf der Online-Plattform angeben muss und anhand derer die eindeutige Identifizierung und Zuordnung seines Angebots möglich ist. Von den Online-Plattformen werden die Tätigkeitsdaten zu den Vermietungen (Zahl der Übernachtungen in der Unterkunft, Anzahl der Gäste, Wohnsitzland) erfasst und zusammen mit der Registrierungsnummer, der genauen Anschrift der Einheit und der URL des Angebots monatlich an die einheitliche digitale Zugangsstelle übermittelt. Dort können sie von den Gemeinden abgerufen werden. Nach dem Entwurf eines Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetzes (KVDG) der Bundesregierung (vgl. BT-Drs. 21/3484) soll in einem neuen § 22a des Digitale-Dienste-Gesetzes (DDG) die Zuständigkeit für die einheitliche digitale Zugangsstelle bei der Bundesnetzagentur festgelegt werden.

Mit Hilfe dieser monatlich bereitgestellten Daten erhalten die Gemeinden zuverlässige und wichtige Informationen, um Zweckentfremdungen von Wohnraum frühzeitig aufdecken, unterbinden und ahnden zu können. Die missbräuchliche Verwendung von Wohnraum kann dadurch effektiv bekämpft und ausreichend bezahlbarer Wohnraum für die lokale Bevölkerung erhalten werden. Gleichzeitig bleibt durch ein bürokratiearmes Online-Registrierungsverfahren die Möglichkeit bestehen, dass sich private Gastgeber am wirtschaftlichen Markt für Kurzzeitvermietungen beteiligen können. Auf diese Weise sorgt das Registrierungsverfahren in wirksamer und verhältnismäßiger Weise für einen angemessenen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse am Schutz von Wohnraum und den Interessen der Gastgeber an einer wirtschaftlichen Nutzung von Wohnraum im Rahmen des Zweckentfremdungsrechts.

Die Möglichkeit zur Einführung eines Registrierungsverfahrens lässt die bestehenden formellen und materiell-rechtlichen Anforderungen nach dem Zweckentfremdungsgesetz zum Schutz und Erhalt von Wohnraum unberührt. Insbesondere erfolgen Prüfungen und Genehmigungen von Zweckentfremdungen weiterhin im Rahmen des zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und damit außerhalb des Registrierungsverfahrens. Die Einführung eines Registrierungsverfahrens ist nur im räumlichen und zeitlichen Anwendungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung möglich. Die Entscheidung zur Einführung eines Registrierungsverfahrens liegt im Ermessen der Gemeinde und trägt damit dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht Rechnung. Gemeinden, die keine Daten zu kurzfristigen Vermietungen von Online-Plattformen erheben möchten, sind nicht verpflichtet, ein Registrierungsverfahren einzuführen.

Darüber hinaus wird mit der Gesetzesänderung der Kreis der nach Art. 3 ZWEWG auskunftspflichtigen Stellen um Energie- und Wasserversorger erweitert. Verbrauchsdaten können künftig als zusätzliche Erkenntnisquelle für die Aufdeckung von Zweckentfremdungen genutzt werden. Außerdem wird in Art. 3 ZWEWG klargestellt, dass Auskünfte nur im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes verlangt werden dürfen. Zudem werden zusätzliche Bußgeldtatbestände eingeführt, um Verstöße im Rahmen des Registrierungsverfahrens sanktionieren zu können.

B) Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Die gesetzliche Ermächtigung der Gemeinden zur Einführung eines Registrierungsverfahrens nach Maßgabe der Anforderungen der Verordnung (EU) 2024/1028 ist zwingend erforderlich, damit die Gemeinden weiterhin Daten von Online-Plattformen erhalten können, um ihre Zweckentfremdungssatzungen zum Schutz von Wohnraum wirkungsvoll und effektiv vollziehen zu können. Der bislang bestehende Auskunftsanspruch nach Art. 3 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. Satz 1 ZWEWG wird ab dem Geltungseintritt der Verordnung zum 20. Mai 2026 wirkungslos und kann nicht mehr zur Erlangung von Daten zu kurzfristigen Vermietungen von Unterkünften herangezogen werden.

C) Besonderer Teil**Zu § 1****Zu Nr. 1 (Art. 2 Abs. 1 Satz 3)**

Mit der Regelung in Art. 2 Abs. 1 Satz 3 wird klargestellt, dass die Prüfung und Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung unabhängig von der Beantragung und Erteilung einer Registrierungsnummer für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften im Rahmen eines Registrierungsverfahrens nach Art. 2a erfolgt. Die Prüfung und Genehmigung einer Zweckentfremdung erfolgt weiterhin im Rahmen des zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach Maßgabe der formellen und materiell-rechtlichen Anforderungen des Zweckentfremdungsgesetzes zum Schutz von Wohnraum und damit außerhalb eines Registrierungsverfahrens.

Zu Nr. 2 (Art. 2a)**Zu Abs. 1**

Mit der Regelung in Art. 2a Abs. 1 Satz 1 erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, in einer Zweckentfremdungssatzung ein Registrierungsverfahren nach Art. 3 Nr. 8 der Verordnung (EU) 2024/1028 für das Anbieten von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietungen von Unterkünften über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften (Art. 3 Nr. 5 der Verordnung (EU) 2024/1028) einzuführen. Damit wird sichergestellt, dass die Gemeinden Daten zu Kurzzeitvermietungen, die sie von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften (im Folgenden: Online-Plattformen) zum Vollzug ihrer Zweckentfremdungssatzungen benötigen, auch weiterhin erhalten können. Die Einführung eines Registrierungsverfahrens ist nur im räumlichen und zeitlichen Geltungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung für die darin bezeichneten Gebiete möglich. Damit knüpft die Einführung eines Registrierungsverfahrens an eine Zweckentfremdungssatzung an, um es Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten zu ermöglichen, mit Hilfe des Registrierungsverfahrens belastbare Daten über Kurzzeitvermietungen zu erhalten, die sie für den Vollzug ihrer Zweckentfremdungssatzungen zum Schutz von Wohnraum benötigen. Die isolierte Einführung eines Registrierungsverfahrens außerhalb einer Zweckentfremdungssatzung ist dagegen nicht möglich und kann von Gemeinden ohne Zweckentfremdungssatzung nicht vorgenommen werden. Das Registrierungsverfahren kann im Wege der Anpassung einer bestehenden Zweckentfremdungssatzung oder im Rahmen des Neuerlasses einer Zweckentfremdungssatzung eingeführt werden. Das Registrierungsverfahren ist ein eigenständiges Verfahren und führt nicht zu einer Verknüpfung mit dem zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die Bewertung formeller und materiell-rechtlicher Anforderungen für das Vorliegen einer Zweckentfremdung erfolgt weiterhin durch die Gemeinden nach den bestehenden Regelungen des Zweckentfremdungsrechts. Mithilfe der im Rahmen des Registrierungsverfahrens monatlich bereitgestellten Daten erhalten die Gemeinden zuverlässige und wichtige Informationen, um zweckwidrige Vermietungen von Wohnraum zum Beispiel an Touristen, Geschäftsreisende oder Medizintouristen frühzeitig aufdecken, unterbinden sowie ahnden zu können. Die Gemeinden entscheiden im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltungshoheit, ob sie von der Möglichkeit zur Einführung eines Registrierungsverfahrens im Anwendungsbereich ihrer Zweckentfremdungssatzung Gebrauch machen.

In Art. 2a Abs. 1 Satz 2 wird der Begriff der Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften im Landesrecht bestimmt. Dabei wird die in Art. 3 Nr. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 enthaltene Begriffsbestimmung der „Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ übernommen und lediglich dahingehend konkretisiert, was unter „kurzfristig“ zu verstehen ist. Die weiteren in Art. 3 Nr. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 enthaltenen Tatbestandsmerkmale bleiben dagegen unverändert bestehen. Die Befugnis zur näheren Ausgestaltung der in Art. 3 Nr. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 enthaltenen Begriffsbestimmung der „Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ ergibt sich unmittelbar aus dieser Vorschrift selbst, wonach angesichts der unterschiedlichen Ansätze in den einzelnen Mitgliedstaaten nähere Konkretisierungen zu Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften im nationalen Recht möglich sind (vgl. auch Erwägungsgrund 6 der Verordnung (EU) 2024/1028). Zur Konkretisierung, was unter „kurzfristig“ zu verstehen ist,

wird im Zweckentfremdungsrecht eine Obergrenze von bis zu sechs Monaten gesetzlich festgelegt. Diese Grenze dient der Rechtsklarheit für Behörden und Gastgeber in Bezug auf die Notwendigkeit einer Registrierung im Falle einer beabsichtigten kurzfristigen Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen. Die Vermietung ist dann „kurzfristig“, wenn ein Gastgeber eine Einheit für einen begrenzten Zeitraum von bis zu höchstens sechs Monaten ohne Unterbrechung regelmäßig oder vorübergehend gegen Entgelt vermietet und die Räumlichkeiten nicht für einen länger andauernden oder unbefristeten Aufenthalt zur Verfügung stellt. Dabei ist es unerheblich, ob die Vermietung gewerblich oder nicht gewerblich erfolgt. Gegenstand einer Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung ist eine Einheit, die nach Art. 3 Nr. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 näher bezeichnet wird. Eine Einheit ist danach eine möblierte Unterkunft, wie zum Beispiel möblierte Wohnungen, einzelne Zimmer, private Häuser sowie Ferienwohnungen, die an Touristen, Medizintouristen, Geschäftsreisende, Arbeitnehmer, Monteure und andere wiederholt und kurzfristig vermietet werden, unabhängig davon, ob die Vermietung zum Teil mit Serviceleistungen wie dem Bereitstellen von Bettwäsche oder der Reinigung der Unterkunft verbunden ist. Nicht Gegenstand einer kurzfristigen Vermietung sind dagegen die in Art. 3 Nr. 1 Buchst. a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 angeführten möblierten Unterkünfte wie zum Beispiel Hotels, Gasthöfe und Pensionen, Ferienhotels, Suite- oder Apartmenthotels, Hostels und Motels, Campingplätze (vgl. auch Erwägungsgrund 7 der Verordnung (EU) 2024/1028). Ebenfalls nicht umfasst von der Registrierungspflicht sind möblierte Unterkünfte, die ohne Entgelt angeboten werden. Dies kann zum Beispiel bei einem unentgeltlichen Tausch von Wohnstätten über entsprechende Online-Tausch-Portale der Fall sein, es sei denn die besondere Art der Ausgestaltung zieht ein Entgelt einschließlich jeder Art eines wirtschaftlichen Ausgleichs nach sich (Erwägungsgrund 8 der Verordnung (EU) 2024/1028). Gastgeber ist nach Art. 3 Nr. 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 eine natürliche oder juristische Person, die auf gewerblicher oder nichtgewerblicher Basis regelmäßig oder vorübergehend eine Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften über eine Online-Plattform erbringt oder zu erbringen beabsichtigt.

Zu Abs. 2

In Art. 2a Abs. 2 wird die Registrierungspflicht für Gastgeber gesetzlich festgeschrieben. Der Gastgeber muss jede Einheit zunächst registrieren, bevor er diese über Online-Plattformen anbietet. Durch die Einführung einer Registrierungspflicht in Gebieten, in denen ein Registrierungsverfahren eingeführt wurde, wird sichergestellt, dass nur Einheiten angeboten werden, die vorher auch tatsächlich registriert worden sind und für die der Gastgeber ein entsprechendes Registrierungsverfahren durchlaufen hat. Die mit der Einführung der Registrierungspflicht verbundenen Eingriffe in die nach den Art. 2 Abs. 1 und 14 Abs. 1 GG geschützten Grundrechte der Gastgeber sind sachgerecht und zum Schutz und Erhalt von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung erforderlich. Ohne eine solche Registrierungspflicht für Gastgeber würde der mit dem Registrierungsverfahren bezweckte verbesserte Wohnraumschutz ins Leere laufen.

Zu Abs. 3

Die Regelung in Art. 2a Abs. 3 Satz 1 erfolgt im Hinblick auf Art. 4 Abs. 3 Buchst. b der Verordnung (EU) 2024/1028 und stellt sicher, dass das Registrierungsverfahren von den Gemeinden online bereitgestellt wird. Jede Einheit darf nur einem Registrierungsverfahren unterliegen. Dies dient dazu, Situationen zu vermeiden, in denen einer Einheit für ein Angebot mehr als eine Registrierungsnummer zugewiesen wird (Art. 4 Abs. 3 Buchst. d der Verordnung (EU) 2024/1028 in Verbindung mit Erwägungsgrund 9 der Verordnung (EU) 2024/1028). Der Gastgeber übermittelt bei der Registrierung Informationen zur Einheit sowie zu seiner Person nach Art. 5 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028. Angaben zur Einheit sind zum Beispiel Anschrift, Art und Höchstzahl der Schlafgelegenheiten und zur Genehmigungspflichtigkeit der kurzfristigen Vermietung. Angaben zur Person sind zum Beispiel Name, Anschrift, Kontaktdaten sowie bei natürlichen Personen die nationale Identifikationsnummer oder jede andere Art von Information, die eine eindeutige und genaue Identifizierung des Gastgebers ermöglicht, und bei juristischen Personen die Handelsregisternummer. Der Gastgeber reicht alle erforderlichen Unterlagen im Rahmen des Registrierungsverfahrens in digitaler Form ein (Art. 4 Abs. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028).

Die Regelung in Art. 2a Abs. 3 Satz 2 erfolgt im Hinblick auf Art. 5 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028. Die Gemeinden können verlangen, dass den nach Art. 2a Abs. 3 Satz 1 übermittelten Informationen geeignete Belege beigelegt werden. Die Festlegung geeigneter Belege obliegt der Entscheidungshoheit der Gemeinden und erfolgt im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens. Die Belege müssen zum Nachweis der übermittelten Informationen geeignet und erforderlich sein. Es dürfen keine überzogenen Anforderungen an die Vorlage dieser Belege gestellt werden.

Die Regelung in Art. 2a Abs. 3 Satz 3 erfolgt im Hinblick auf Art. 5 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung (EU) 2024/1028. Die Gemeinden können die Kopie einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Art. 1 Satz 2 Nr. 3 oder einen eindeutigen Verweis darauf verlangen, wenn der Gastgeber im Rahmen der Registrierung angegeben hat, dass die Einheit der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt oder aufgrund seiner Angaben die automatische Feststellung dieser Genehmigungspflicht möglich ist (Art. 5 Abs. 1 Buchst. a Ziffer v der Verordnung (EU) 2024/1028).

Die Regelung in Art. 2a Abs. 3 Satz 4 erfolgt im Hinblick auf Art. 5 Abs. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028. Gastgeber sind verpflichtet, Aktualisierungen der im Rahmen des Registrierungsverfahrens bereitgestellten Informationen, Unterlagen und Belege vorzunehmen, wenn sich die dadurch belegte Situation wesentlich ändert. Dies kann auch Unterlagen betreffen, die nur für einen begrenzten Zeitraum gültig sind wie beispielsweise ein Ausweisdokument oder eine Brandschutz- oder Sicherheitsbescheinigung (Erwägungsgrund 13 der Verordnung (EU) 2024/1028). Die Gemeinde ermöglicht die Aktualisierungen über eine im Registrierungsverfahren bereitgestellte technische Funktion nach Art. 4 Abs. 3 Buchst. e der Verordnung (EU) 2024/1028.

Die Regelung in Art. 2a Abs. 3 Satz 5 erfolgt im Hinblick auf Art. 4 Abs. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028. Danach stellt die Gemeinde sicher, dass Informationen und Unterlagen, die vom Gastgeber bereits bei einer erstmaligen Registrierung eingereicht wurden, nach dem Grundsatz der einmaligen Datenerfassung auch für spätere Registrierungen wiederverwendet werden dürfen (vgl. hierzu auch Erwägungsgrund Nr. 32 der Verordnung (EU) 2024/1028).

Zu Abs. 4

Die Regelung in Art. 2a Abs. 4 Satz 1 erfolgt im Hinblick auf Art. 4 Abs. 3 Buchst. a der Verordnung (EU) 2024/1028 und stellt sicher, dass die Vergabe der Registrierungsnummer auf der Grundlage der Erklärungen des Gastgebers erfolgt. Der Gastgeber ist verantwortlich für die Richtigkeit der Informationen, die er der Gemeinde im Rahmen des Registrierungsverfahrens zur Verfügung stellt (Art. 5 Abs. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028). Eine inhaltliche Überprüfung der Angaben des Gastgebers vor Vergabe der Registrierungsnummer – mit Ausnahme von Plausibilitätskontrollen – erfolgt nicht. Die Registrierungsnummer stellt gemäß Art. 3 Nr. 7 der Verordnung (EU) 2024/1028 eine von der Gemeinde vergebene individuelle Kennung dar, mit der die Einheit eindeutig identifiziert wird. Mit ihr wird sichergestellt, dass die von den Online-Plattformen erhobenen und übermittelten Daten den Gastgebern und den Einheiten korrekt zugeordnet werden können. Die Registrierungsnummer darf keine personenbezogenen Daten enthalten (Erwägungsgrund 9 der Verordnung (EU) 2024/1028). Die Befugnisse zur Überprüfung der Angaben des Gastgebers nach der Vergabe der Registrierungsnummer ergeben sich unmittelbar aus Art. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028.

Die Regelung in Art. 2a Abs. 4 Satz 2 erfolgt im Hinblick auf Art. 4 Abs. 3 Buchst. b der Verordnung (EU) 2024/1028 und stellt sicher, dass die Registrierungsnummer automatisch und unverzüglich für die betreffende Einheit vergeben wird, sobald der Gastgeber alle erforderlichen Informationen nach Art. 5 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 sowie die Belege nach Art. 2a Abs. 3 Satz 2 und 3 vorlegt. Automatisch bedeutet, dass die Vergabe der Registrierungsnummer ohne inhaltliche Prüfung der Angaben des Gastgebers erfolgt. Die automatische Vergabe der Registrierungsnummer hat keinen Einfluss auf die Prüfung und Bewertung der Gemeinde, ob der Gastgeber die formellen und materiell-rechtlichen Anforderungen nach den zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen einhält, sondern lässt diese unberührt (Erwägungsgründe 4 und 11 der Verordnung (EU) 2024/1028). Um den Zugang zum Registrierungsverfahren für Gastgeber

möglichst niederschwellig und bürokratiearm zu gestalten, wird die Registrierungsnummer kostenfrei erteilt. Bürokratische Hemmnisse werden dadurch auf ein verträgliches und angemessenes Maß reduziert und finanzielle Belastungen des Gastgebers vermieden. Dies trägt maßgeblich zur Förderung der Akzeptanz des Registrierungsverfahrens beim Gastgeber bei. Gleichzeitig profitieren auch die Gemeinden von den Vorteilen eines Registrierungsverfahrens. Die Erfassung der Gastgeber sowie die monatliche Bereitstellung der Vermietungsdaten tragen maßgeblich zur Verbesserung des Vollzugs der gemeindlichen Zweckentfremdungssatzungen bei und reduzieren den bisherigen Ermittlungsaufwand erheblich.

Die Regelung in Art. 2a Abs. 4 Satz 3 erfolgt im Hinblick auf Art. 4 Abs. 3 Buchst. c der Verordnung (EU) 2024/1028 und stellt fest, dass es sich bei der Registrierungsnummer um einen Verwaltungsakt handelt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Registrierungsverfahren einem wirksamen Beschwerdeverfahren unterliegt und Rechtssicherheiten hinsichtlich der rechtlichen Qualität der Registrierungsnummer beseitigt werden. Die Registrierungsnummer entfaltet als Verwaltungsakt unmittelbare Rechtswirkungen nach außen. Erst durch sie wird der Gastgeber im Anwendungsbereich eines Registrierungsverfahrens befähigt, die Einheit zur kurzfristigen Vermietung über Online-Plattformen anzubieten und am Geschäftsverkehr teilzunehmen. Da die Vergabe der Registrierungsnummer automatisch und unverzüglich nach Vorlage der erforderlichen Informationen und Belege durch den Gastgeber erfolgt, besteht weder ein Ermessen noch ein Beurteilungsspielraum und der Verwaltungsakt kann vollständig durch automatisierte Einrichtungen erlassen werden.

Zu Abs. 5

Die Regelungen nach Art. 2a Abs. 5 Satz 1 und 2 erfolgen im Hinblick auf Art. 4 Abs. 3 Buchst. h der Verordnung (EU) 2024/1028. Nach Art. 2a Abs. 5 Satz 1 ist der Gastgeber verpflichtet, der Online-Plattform mitzuteilen, ob die angebotene Einheit einem Registrierungsverfahren unterliegt. Ist dies der Fall, muss er nach Art. 2a Abs. 5 Satz 2 die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform angeben. Damit wird sichergestellt, dass Angebote anhand der Registrierungsnummer eindeutig identifiziert werden können. Hiermit korrespondieren die Pflichten der Online-Plattformen nach Art. 7 Abs. 1 Buchst. a und b der Verordnung (EU) 2024/1028, ihre Online-Schnittstelle so zu gestalten, dass der Gastgeber selbst angeben muss, ob sich die angebotene Einheit in einem Gebiet mit Registrierungsverfahren befindet und ihm in diesem Fall ermöglichen, die Registrierungsnummer anzugeben und deutlich als Teil seines Angebots anzuzeigen.

Die Regelung in Art. 2a Abs. 5 Satz 3 erfolgt im Hinblick auf Art. 4 Abs. 3 Buchst. f der Verordnung (EU) 2024/1028. Die Gemeinde stellt sicher, dass technische Mittel vorhanden sind, die es den Online-Plattformen nach Art. 7 Abs. 1 Buchst. c der Verordnung (EU) 2024/1028 ermöglichen, die Gültigkeit der vom Gastgeber angegebenen Registrierungsnummer über die einheitliche digitale Zugangsstelle nach Art. 10 Abs. 3 Buchst. b der Verordnung (EU) 2024/1028 überprüfen zu können.

Zu Abs. 6

Die Regelung in Art. 2a Abs. 6 Satz 1 erfolgt im Hinblick auf Art. 4 Abs. 5 in Verbindung mit Erwägungsgrund 9 der Verordnung (EU) 2024/1028. Die Registrierungsnummern werden in ein öffentliches und leicht zugängliches Register aufgenommen, das von der Gemeinde eingerichtet und gepflegt wird. Anhand der Einträge im Register soll es den Online-Plattformen ermöglicht werden, die Gültigkeit von Registrierungsnummern oder die Richtigkeit von Eigenerklärungen des Gastgebers mittels Stichprobenkontrollen zu überprüfen (Erwägungsgrund 22 der Verordnung (EU) 2024/1028). Aktualisierungen des Registers sollen daher von der Gemeinde zeitnah vorgenommen werden, um die Aktualität des Registers sicherzustellen. Das Register darf keine personenbezogenen Daten enthalten.

Die Regelung in Art. 2a Abs. 6 Satz 2 erfolgt im Hinblick auf Art. 5 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028. Die Registrierungsnummer ist aus dem Register zu löschen, wenn der Gastgeber die Entfernung der Einheit beantragt hat. Es wird gesetzlich festgeschrieben, dass die Registrierungsnummer ihre Gültigkeit verliert, wenn sie auf Antrag des Gastgebers aus dem Register gelöscht wird. Die Registrierungsnummer als Verwaltungsakt erledigt sich insoweit, da das Interesse des Gastgebers am Fortbestand dieses Verwaltungsaktes entfällt und er auf Wahrnehmung seiner Rechte verzichtet

(BVerwG, Urteil vom 17.11.2016 – 6 C 36/15, Rn. 13). Die Befugnisse der Gemeinde nach Art. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 sowie nach dem allgemeinen Verwaltungsverfahrenrecht zur Rücknahme oder zum Widerruf eines Verwaltungsaktes bleiben davon unberührt. Nach der Regelung in Art. 2a Abs. 6 Satz 3 ermöglicht die Gemeinde die Beantragung zur Entfernung der Einheit über eine technische Funktion im Registrierungsverfahren (Art. 4 Abs. 3 Buchst. g der Verordnung (EU) 2024/1028).

Zu Abs. 7

Die Regelung in Art. 2a Abs. 7 Satz 1 erfolgt im Hinblick auf Art. 5 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028. Sie stellt sicher, dass die Gemeinde sämtliche Informationen und Unterlagen, die sie im Rahmen eines Registrierungsverfahrens erhalten hat, in sicherer Weise und nur für einen Zeitraum aufbewahrt, der für die Identifizierung der Einheit erforderlich ist, sowie längstens für 18 Monate, nachdem der Gastgeber angegeben hat, dass die Einheit aus dem Register gelöscht werden soll. Zu den Unterlagen zählen auch Belege, die die Gemeinde zum Nachweis angefordert hat. Diese Aufbewahrungsfristen sollen der Gemeinden ermöglichen, alle erforderlichen Kontrollen auch nach der Löschung einer Einheit aus dem Register wirksam durchführen zu können. Davon abweichende längere Aufbewahrungsfristen können sich ergeben, wenn die Informationen und Unterlagen einschließlich der Belege für andere gesetzlich vorgeschriebene Zwecke, wie etwa anhängige Gerichtsverfahren, erforderlich sind (Erwägungsgrund 13 der Verordnung (EU) 2024/1028).

Die Regelung in Art. 2a Abs. 7 Satz 2 erfolgt im Hinblick auf Art. 5 Abs. 5 Satz 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 und stellt sicher, dass die vom Gastgeber im Rahmen des Registrierungsverfahrens bereitgestellten Informationen und Unterlagen nur für die Zwecke der Vergabe der Registrierungsnummer und der Einhaltung der Vorschriften des Zweckentfremdungsgesetzes verarbeitet werden. Zu den Unterlagen zählen auch Belege, die die Gemeinde im Rahmen des Registrierungsverfahrens angefordert hat. Art. 6 des Bayerischen Datenschutzgesetzes (BayDSG) bleibt hiervon unberührt (Erwägungsgrund 5 der Verordnung (EU) 2024/1028).

Zu Abs. 8

Die Regelung in Art. 2a Abs. 8 Satz 1 erfolgt im Hinblick auf Art. 4 Abs. 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 und legt den Online-Plattformen die Verpflichtung auf, den Gemeinden, die in einer Liste nach Art. 13 Abs. 1 Buchst. b der Verordnung (EU) 2024/1028 aufgeführt sind, Daten nach Art. 9 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 zur Verfügung zu stellen. In einer Liste nach Art. 13 Abs. 1 Buchst. b der Verordnung (EU) 2024/1028 aufgeführt sind Gemeinden, die Daten von Online-Plattformen angefordert haben. Daten nach Art. 9 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 umfassen die Tätigkeitsdaten nach Art. 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) 2024/1028, die vom Gastgeber angegebene Registrierungsnummer, die genaue Anschrift der Einheit sowie die URL des Angebots. Diese Daten werden über die durch den Bund nach Art. 10 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 bestimmte einheitliche digitale Zugangsstelle bereitgestellt und können dort von den Gemeinden abgerufen werden. Nach dem Entwurf eines Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetzes (KVDG) der Bundesregierung (vgl. BT-Drs. 21/3484) soll in einem neuen § 22a DDG die Zuständigkeit für die einheitliche digitale Zugangsstelle bei der Bundesnetzagentur festgelegt werden.

Die Regelung in Art. 2a Abs. 8 Satz 2 erfolgt im Hinblick auf Art. 6 Abs. 11 der Verordnung (EU) 2024/1028. Die Gemeinden können gegenüber Online-Plattformen anordnen, Informationen vorzulegen und Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer oder mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten werden, zu entfernen. Die Informationen umfassen sämtliche Angaben, die zur Identifizierung des Gastgebers und der Einheit durch die Gemeinde erforderlich sind. Der Missbrauch einer Registrierungsnummer stellt jede unzulässige Verwendung einer Registrierungsnummer dar wie zum Beispiel die Verwendung einer einzigen Nummer für mehr als eine Einheit (Erwägungsgrund 15 der Verordnung (EU) 2024/1028).

Zu Abs. 9

Die Regelung in Art. 2a Abs. 9 erfolgt im Hinblick auf Art. 12 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 1 Buchst. a und b der Verordnung (EU) 2024/1028. Nach Art. 12 Abs. 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 Art. 13 Abs. 1 Buchst. a der Verordnung (EU) 2024/1028 ist eine Liste der Gebiete zu erstellen, in denen ein Registrierungsverfahren gilt. Nach Art. 13 Abs. 1 Buchst. b der Verordnung (EU) 2024/1028 ist eine Liste der Gebiete zu erstellen, für die die zuständige Behörde Daten von Online-Plattformen angefordert haben. Die Gemeinde erstellt diese Listen für ihr Gemeindegebiet, aktualisiert sie regelmäßig und übermittelt sie der durch den Bund nach Art. 10 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 bestimmten einheitlichen digitalen Zugangsstelle. Die einheitliche digitale Zugangsstelle stellt diese Listen bereit und veröffentlicht sie frei zugänglich auf ihrer Internetseite gemäß § 22a Abs. 3 Satz 2 DDG.

Zu Nr. 3 (Art. 3 Abs. 1)**Zu Buchst. a**

Die in Art. 3 Abs. 1 Satz 1 geregelte Auskunftspflicht wird um die Energie- und Wasserversorger erweitert, da die Erfahrungen im Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zeigen, dass für eine rasche und effektive Sachverhaltsaufklärung die bisherigen Auskunftspflichten nicht ausreichen. Angaben über den Strom- und Wasserverbrauch können ein wichtiges Indiz dafür sein, ob in den jeweiligen Räumlichkeiten eine Nutzung stattfindet oder ob diese leer stehen. Diese Informationen können damit dem Nachweis von Zweckentfremdungen dienen. Die Gemeinde hat bei ihrer Entscheidung, wen sie aus dem Kreis der Verpflichteten zur Auskunftserteilung heranzieht, den Grundsatz der Direkterhebung (vgl. Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayDSG) zu berücksichtigen. Vorrangig sind danach Mitwirkungshandlungen von den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzern einzufordern. Mitwirkungshandlungen der übrigen Verpflichteten sollen nur eingefordert werden, wenn die Maßnahmen bei den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzern einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würden oder keinen Erfolg versprechen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass überwiegende schutzwürdige Interessen der dinglich Verfügungsberechtigten oder der Besitzer beeinträchtigt werden. Zudem wird in Art. 3 Abs. 1 Satz 1 durch das Einfügen der Worte „im Einzelfall bei Vorliegen von tatsächlichen Anhaltspunkten, dass ein Verstoß gegen dieses Gesetz vorliegt,“ der bestehende Auskunftsanspruch der Gemeinde gegenüber den Auskunftspflichtigen im Lichte verfassungs- und datenschutzrechtlicher Vorgaben klarstellend konkretisiert. Es wird unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass eine Anordnung zur Auskunftserteilung nur im Einzelfall zulässig ist, wenn ein hinreichender konkreter Anlass besteht. Eine anlasslose, auf bloße Mutmaßungen gestützte generelle und flächendeckende Verpflichtung zur Auskunftserteilung ist ausgeschlossen. Tatsächliche Anhaltspunkte können sich im Einzelfall insbesondere aus den Ermittlungen der Gemeinde für eine bestimmte Wohnung ergeben.

Zu Buchst. b

Mit Geltungseintritt der Verordnung (EU) 2024/1028 am 20. Mai 2026 wird der derzeit in Art. 3 Abs. 1 Satz 5 enthaltene Auskunftsanspruch der Gemeinde gegenüber Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) wirkungslos und kann nicht mehr zur Erlangung von Daten von Online-Plattformen herangezogen werden. Festlegungen nationaler Regelungen zum Zugang von Daten von Online-Plattformen außerhalb der Verordnung (EU) 2024/1028 sind ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich (Erwägungsgrund 4 der Verordnung (EU) 2024/1028). Der Auskunftsanspruch wird daher gestrichen. Der Zugang zu Daten von Online-Plattformen seitens der Gemeinde darf ab dem 20. Mai 2026 nur noch über die in der Verordnung (EU) 2024/1028 vorgesehenen Regelungen zum digitalen Datenaustausch in Verbindung mit der Einführung eines Registrierungsverfahrens, das gemäß Art. 4 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 den Anforderungen dieser Verordnung entspricht, erfolgen.

Zu Nr. 4 (Art. 4)**Zu den Buchst. a und b**

Der bisherige Satz 1 des Art. 4 wird in Art. 4 Abs. 1 geändert. Der bisherige Satz 2 des Art. 4 wird aufgehoben und als Nr. 1 des neuen Abs. 2 wieder eingefügt. Dies dient der

Neugliederung und Zusammenfassung der Ordnungswidrigkeitstatbestände nach der Höhe ihres jeweiligen Bußgeldrahmens.

Zu Buchst. c

Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 entspricht der bisherigen Regelung in Art. 4 Satz 2, nach der mit einer Geldbuße belegt werden kann, wer entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt, und wird um fahrlässiges Handeln erweitert.

Nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 kann das Verhalten des Gastgebers sanktioniert werden, wenn er entgegen Art. 2a Abs. 2 die Einheit nicht registriert, bevor er sie über Online-Plattformen anbietet. Dadurch soll Bestrebungen von Gastgebern entgegengewirkt werden, die unter Umgehung der Registrierungspflicht am Geschäftsverkehr teilnehmen und wirtschaftliche Vorteile erlangen möchten. Die Höhe des Bußgeldrahmens wird gemäß § 17 Abs. 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit gerecht, um den Verstoß adäquat ahnden zu können.

Nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 3 kann das Verhalten des Gastgebers sanktioniert werden, der entgegen Art. 2a Abs. 5 Satz 2 die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform nicht angibt. Mit dem neuen Bußgeldtatbestand wird eine wirksame Sanktionsmöglichkeit gegen Gastgeber geschaffen, die Einheiten ohne Registrierungsnummer auf Online-Plattformen anbieten und auf diese Weise den Vollzug dieses Gesetzes vereiteln. Die Höhe des Bußgeldrahmens wird gemäß § 17 Abs. 3 OWiG der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit gerecht, um den Verstoß adäquat ahnden zu können.

Nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 4 können Online-Plattformen mit Bußgeld belegt werden, wenn diese entgegen einer nach Art. 2a Abs. 8 Satz 2 vollziehbaren Anordnung der Gemeinde Informationen nicht vorlegen oder Angebote zu Einheiten nicht entfernen, die ohne Registrierungsnummer oder mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter missbräuchlicher Verwendung einer Registrierungsnummer angeboten werden. Die Höhe des Bußgeldrahmens wird gemäß § 17 Abs. 3 OWiG der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit gerecht, um den Verstoß adäquat ahnden zu können.

Nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 5 können Online-Plattformen mit Bußgeld belegt werden, wenn diese einer vollziehbaren Anordnung der Gemeinde nach Art. 6 Abs. 3, 4 oder 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 nicht nachkommen. In Art. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 werden die Befugnisse der Gemeinden benannt, die über die bisherigen Möglichkeiten im Verwaltungsverfahrenrecht hinausgehen. Diese Befugnisse gelten unmittelbar und umfassen auch die Ermächtigung der Gemeinde, Anordnungen nach Art. 6 Abs. 3, 4 und 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 gegenüber Online-Plattformen zu treffen. Art. 15 Abs. 3 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 eröffnet die Möglichkeit, Sanktionen bei Verstößen gegen Art. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 durch Online-Plattformen und damit auch bei Verstößen nach Art. 6 Abs. 3, 4 und 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 zu verhängen. Die Höhe des Bußgeldrahmens wird gemäß § 17 Abs. 3 OWiG der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit gerecht, um den Verstoß adäquat ahnden zu können.

Zu § 2

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.