

Haus & Grund Bayern · Sonnenstraße 11 · 80331 München

Frau Ministerialrätin
Birgit Fischer
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und
Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Sonnenstraße 11/ III
80331 München

Telefon 089 / 5404133-11
Telefax 089 / 5404133-55

info@haus-und-grund-bayern.de
www.haus-und-grund-bayern.de

Ihr Zeichen
Unser Zeichen Dr. Ki / JD

München, den 15.12.2025

Nur per E-Mail referat-35.2@stmb.bayern.de

**Ihr Zeichen StMB-35.2-4709.17-2-7-118
hier Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes
Stellungnahme Haus & Grund Bayern**

Sehr geehrte Frau Ministerialrätin Fischer,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes.

Unsere Stellungnahme übersenden wir in der Anlage. Mit einer Veröffentlichung der Stellungnahme auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sind wir einverstanden.

Unsere Registernummer im Bayerischen Lobbyregister lautet: DEBYLT005B

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Ulrike Kirchhoff
Vorstand

Gesetzentwurf der Staatsregierung Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes

Der Gesetzentwurf soll die Verordnung (EU) 2024/1028 umsetzen und ein digitales Registrierungssystem für Kurzzeitvermietungen schaffen. Wir begrüßen Transparenz und Rechtssicherheit. Insbesondere ist hierdurch endlich auch eine statistische Erfassung privater Kurzzeitvermietung verlässlich möglich. Eine breitere Datenlage wird auch politische Entscheidungen in diesem Bereich zukünftig erleichtern. Gleichzeitig sehen wir Nachbesserungsbedarf, um unverhältnismäßige Belastungen für private Eigentümer zu vermeiden. Die neuen Pflichten dürfen nicht zu übermäßiger Belastung, neuen Bürokratiehürden oder unangemessenen Eingriffen in die Privatsphäre führen.

1 Einführung eines Registrierungsverfahrens – Art.2a ZwEWG

1.1 Registrierungspflicht für jede Einheit (Art.2 a Abs.2 ZwEWG)

Die Registrierungspflicht trifft auch Personen, die nur gelegentlich und in sehr geringem Umfang vermieten. Eine Bagatellgrenze oder ein vereinfachtes Verfahren für Kleinanbieter wäre hier praktikabel, um unverhältnismäßige bürokratische Belastungen zu vermeiden. Zudem sollte gesetzlich klargestellt werden, dass die Registrierung nicht als Genehmigungsäquivalent missverstanden werden darf.

1.2 Digitale Pflichten und Vorlage von Unterlagen (Art.2 a Abs.3 ZwEWG)

Die Möglichkeit der Gemeinden im Registrierungsprozess Belege zu verlangen (Art.2a Abs.3 Satz 2), birgt das Risiko einer erheblichen Ausweitung bürokratischer Anforderungen. Auf eine solche Belegpflicht könnte auch gänzlich verzichtet werden. Die Verordnung (EU) 2024/1028 stellt in Artikel 5 Abs. 2 klar, dass diese lediglich optional ist. Vor dem Hintergrund der Bürokratievermeidung sollte dies aus unserer Sicht erwogen werden. Wenigstens, muss aber eine abschließende, einheitliche Liste zulässiger Nachweise auf Landesebene geregelt werden, um zu verhindern, dass jede Gemeinde eigene zusätzliche Anforderungen schafft. Gerade für ältere private Eigentümer können umfangreiche digitale Nachweispflichten eine Hürde darstellen.

Die Bayerische Umsetzung sieht insbesondere auch keinen Offline-Dienst für Menschen mit weniger digitalen Kompetenzen vor, obwohl dies in den Erwägungsgründen (Erwägungsgrund 10 der Verordnung (EU) 2024/1028) ausdrücklich gefordert wird. Hier heißt es in der deutschen Fassung wörtlich: „Für die Bedürfnisse von Personen mit weniger digitalen Kompetenzen oder einer geringeren digitalen Ausstattung, insbesondere ältere Menschen, sollte jedoch auch ein Offline-Dienst zur Verfügung stehen“. Wir fordern, dass ein solcher Dienst auch in Bayern zur Verfügung stehen muss. Auskunft über Energie- und Wasserdaten – Art.3 Abs.1 S.1

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Auskunftspflicht auf Energie- und Wasserversorger auszuweiten. Diese müssen künftig Verbrauchsdaten herausgeben, sobald ein konkreter Verdacht auf Zweckentfremdung besteht. Verordnung (EU) 2024/1028 verpflichtet die Mitgliedstaaten jedoch nicht dazu, Versorgungsunternehmen in solche Auskunftspflichten mit einzubeziehen.

Nach dem deutschen Entwurf dürfte die Gemeinde aber künftig bei dem Versorger erfragen, wie viel Strom und Wasser in einer Wohnung verbraucht wurde. Der dafür erforderliche Verdachtsmaßstab muss eindeutig und transparent definiert werden. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die Gemeinden viele Daten abrufen, obwohl der Verdachtsgrad nur minimal ist. Der Begriff des “tatsächlichen Anhaltspunkts” bleibt im Wortlaut unbestimmt.

Zudem lassen sich aus Verbrauchsdaten nur sehr eingeschränkt belastbare Rückschlüsse auf eine Zweckentfremdung ziehen. Ein geringer Verbrauch kann auf Leerstand, ein hoher Verbrauch auf starke Belegung oder missbräuchliche Nutzung hindeuten. Solche pauschalen Interpretationen halten wir für hochproblematisch. Darüber hinaus handelt es sich um sensible Informationen über das Wohnverhalten, die Anwesenheit und die Nutzungsmuster der Betroffenen. Wir befürchten, dass Pendler, oder Geschäftsreisende aufgrund “ungewöhnlicher” Verbrauchsdaten zu Unrecht verdächtigt werden könnten. Ausweitung der Bußgeldtatbestände – Art.4 Abs.2

Die neuen Bußgeldtatbestände betreffen u.a. die fehlende Registrierung, fehlende Angaben der Registrierungsnummer oder Verstöße gegen Anordnungen der Gemeinde oder EU-Verordnung. Der Höchstbetrag liegt bei 50.000 Euro. Diese Bußgeldandrohung für private Kleinanbieter widerspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, zumal es häufig um bloße Formfehler, wie unvollständige Registrierungsunterlagen, geht. Ein abgesenkter Bußgeldrahmen für private, nicht-gewerbliche Eigentümer ist zwingend erforderlich. Das Bußgeld sollte vielmehr gestaffelt sein, so dass derart hohe Sanktionen nur für professionelle oder systematisch agierende Anbieter gelten. Insbesondere ist es nicht sachgerecht, hier keine Differenzierung nach gewerblichen und privaten Anbietern vorzunehmen.

Dabei ist besonders zu beachten, dass die Registrierungspflicht nun auch Anbieter trifft, die bislang keine Genehmigung benötigt haben, da sie ihre Wohnungen lediglich für unter acht Wochen vermietet haben. So etwa Privatpersonen in Großstädten, die ihre selbst bewohnten Wohnungen während eines Urlaubs vorübergehend vermieten. Sie mit denselben hohen Bußgeldern zu belegen wie gewerbliche Anbieter, halten wir für den falschen Ansatz. Ein Bußgeld in dieser Höhe ist auch europarechtlich nicht geboten. Die Verordnung schreibt lediglich vor, dass die Mitgliedsstaaten wirksame, verhältnismäßige und abschreckende Sanktionen national regeln. Hier bliebe daher ausreichend Spielraum, um differenziertere und für private Anbieter weniger gravierende Sanktionen vorzusehen.

2 Fazit

Damit das neue System praktikabel und verhältnismäßig bleibt, sind wesentliche Nachjustierungen erforderlich – insbesondere zum Schutz privater Kleinanbieter, zur Wahrung sensibler Verbrauchsinformationen und zur Vermeidung bürokratischer Überlastung. Insbesondere sollte darauf geachtet werden, dass nicht mehr Bürokratie geschaffen wird, als europarechtlich notwendig ist. Wir bitten daher ausdrücklich um entsprechende Änderungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren.