



Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V.
zum „Gesetzentwurf zur Änderung des
Zweckentfremdungsgesetzes“



Stellungnahme vom 16. Dezember 2025

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen
Referent: Lukas Schneider

E-Mail: office@bfwbayern.de
Internet: <http://www.bfwbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.

*Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH.
Vizepräsidenten sind Christian Bretthauer, Vorsitzender des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH und Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH & Co. KG.
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer, MFC Wohnbau GmbH.
Weitere Vorstände sind Felix Blum, Geschäftsführer, Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG; Stephan Deurer, Geschäftsführer, ECO Office GmbH & Co KG, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger und Immobilien GmbH; Oliver Griesenbrock, Geschäftsführer, Sperr & Zellner Immobiliengruppe; Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin, BHB Unternehmensgruppe; Christina Mayr, Geschäftsführerin, Hans Mayr Hochbau GmbH; Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, , Johann Thierer, Geschäftsführer, MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH; Michael Wallner, Geschäftsführer, Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH; Dr. Alexander Weigand, Geschäftsführer, Beethoven Development GmbH; Thomas Weingartner, Niederlassungsleiter München, Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.*

Präambel/Grundsätzliches

Der BFW Bayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme bezüglich des „Gesetzentwurfs zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes“.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll das nachvollziehbare Ziel verfolgt werden, zu verhindern, dass Wohnungen, die dauerhaft zum Zwecke des Wohnens gedacht sind, illegal untervermietet werden. Hierbei werden die Anforderungen aus der Verordnung (EU) 2024/1028, über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften, in Landesrecht umgesetzt.

Damit diese Umsetzung unternehmensfreundlich geschieht und eine bürokratiefördernde Überfüllung europäischer Normen verhindert wird, bedarf es hier jedoch einer wichtigen Klarstellung, insbesondere in begrifflicher Hinsicht. Das verständliche Ziel des Entwurfs ist es, die Anonymität bei kurzzeitigen Vermietungen zu durchbrechen. Diese Anonymität liegt bei Unternehmen der Immobilienwirtschaft jedoch nicht vor, die bereits mit Genehmigung arbeiten. Damit dürfen sie nicht unter den hier formulierten Anwendungsbereich fallen.

Wenn ein professionelles Unternehmen als Unterkunft beispielsweise ein Boardinghaus betreibt, ist das ein legal zulässiges Geschäftsmodell. Es liegt für diese gewerbliche Tätigkeit bereits eine amtliche Erlaubnis vor und durch die bestehenden behördlichen Aufsichtsstrukturen wäre eine zusätzliche Registrierung nicht nur sinnbefreit, sondern würde Unternehmen und Kommunen weiter bürokratisch und zeitkostentechnisch belasten. Die lobenswert begonnene Bayerische „Entbürokratisierungsoffensive“ darf auf keinen Fall untergraben werden.

Wir bitten daher darum, den Anwendungsbereich so klarzustellen, dass nicht der Eindruck entsteht, dass Unternehmen mit bestehender Genehmigung mit zusätzlichen Pflichten belastet werden.

Im Einzelnen:

Zu § 1, Art. 2a, Satz 2 - Zweckentfremdungsgesetz-E (Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen; Registrierungspflicht)

Regelungsinhalt

Der vorliegende Entwurf legt fest: *„Eine 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.“*

Ein Blick auf den hier zugrundeliegenden Art. 3 Nr. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 konkretisiert den Begriff der „Einheit“ als *„[...] eine in der Union gelegene möblierte Unterkunft, die Gegenstand einer Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften ist; Folgendes ist nicht umfasst:*

- a) *Hotels, Gasthöfe und Pensionen, einschließlich Ferienhotels, Suite-/Apartmenthotels, Hostels und Motels wie in Gruppe 55.1 („Hotels, Gasthöfe und Pensionen“) und Hostels wie in Gruppe 55.2 (Ferienunterkünfte und ähnliche Beherbergungsstätten) der NACE Rev. 2, Anhang I der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates (21), beschrieben; [...]“.*

Bewertung

Bei diesen formulierten Ausnahmen fallen besonders begriffliche Abgrenzungsschwierigkeiten und Unklarheiten auf. Auch sind heute übliche, gewerblich betriebene Unterkünfte, wie beispielsweise Boardinghäuser, hier nicht explizit namentlich genannt. Boardinghäuser sind jedoch auch gewerblich vermietete Unterkünfte und fallen begrifflich unter das, was vom Gesetzeszweck erfasst werden soll.

Anderenfalls würde eine zusätzliche Registrierungspflicht zu einem unverständlich hohen Maß an Bürokratie und zu Belastungen von Unternehmen führen.

Vorschlag

In der gesetzlichen Regelung zur Registrierungspflicht ist klarzustellen, dass alle gewerblich betriebenen Formen der Vermietung von Unterkünften, die bereits behördlich registriert und zugelassen sind, nicht unter den Anwendungsbereich dieses Entwurfs fallen.