

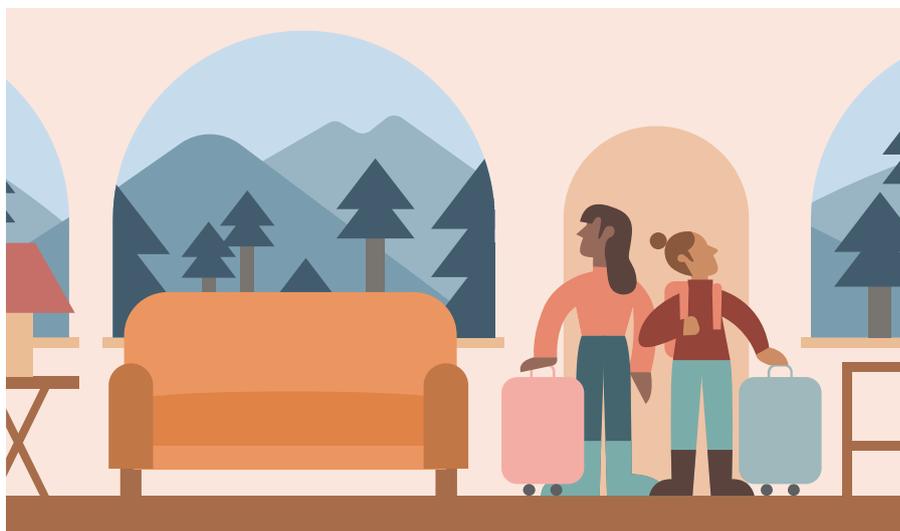
Vermietung von Ferienwohnungen

EU-Kommission legt Verordnungsvorschlag zur Regelung von Kurzzeitvermietungen vor.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum stellt insbesondere in größeren touristischen Ballungsräumen mit einem angespannten Wohnungsmietmarkt zunehmend ein erhebliches Problem für die Stadtverwaltungen und die Politik dar. Zwar konnte z. B. die Landeshauptstadt München im Jahr 2022 die zweckfremde Nutzung von 450 Wohnungen beenden, jedoch bestehen insbesondere in der Zusammenarbeit mit den Plattformbetreibern wie Airbnb erhebliche Probleme im Bereich des Datenaustauschs. Am 7. November 2022 hat die EU-Kommission nun einen Vorschlag für eine Verordnung über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften vorgelegt. Ziel der Verordnung soll es sein, die Kurzzeitvermietung von Wohnungen transparenter zu gestalten und die derzeitige Fragmentierung in der EU bei der Weitergabe von Daten durch Online-Plattformen zu beheben und somit letztlich illegale Angebote zu verhindern.

Hintergrund zum Vorschlag

Nach Auskunft der EU-Kommission sind etwa ein Viertel aller Touristenunterkünfte in der EU kurzfristig vermietete Wohnungen. Bereits seit Längerem fordern daher insbesondere größere Städte wie u. a. die Stadt Wien mit einem angespannten Mietmarkt und die durch vermehrte und zum Teil illegale Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen betroffen sind, neue EU-weite Regelungen zum Datenaustausch zwischen Plattformbetreibern wie Airbnb und den zuständigen Behörden.



Mit dem Verordnungsvorschlag versucht die EU-Kommission, nun erstmals neue Rechtsgrundlagen für den Datenaustausch in diesem Sektor zu schaffen.

Harmonisierung der Registrierungsverfahren

Der Vorschlag schlägt in Kapitel II (Art. 4ff.) neue Regelungen für Registrierungsverfahren für Wohnungen vor. So sollen Gastgeber:innen für Wohnungen eine Registrierungsnummer beantragen und im Rahmen des Registrierungsverfahrens bestimmte Informationen den zuständigen Behörden zur Verfügung stellen (Art. 4, 5). Diese Registrierungsverfahren können nach Art. 4 Abs. 1 sowohl auf nationaler, regionaler oder lokaler Ebene eingeführt werden. Eine Verpflichtung der Mitgliedstaaten ein solches Registrierungsverfahren einzuführen, besteht nicht. Vielmehr enthält das Kapitel Vorschriften zur Harmonisierung, sollte ein

Mitgliedstaat sich dafür entscheiden, ein Registrierungsverfahren einzuführen. Nach Art. 6 Abs. 3 kann die zuständige Behörde im Falle der Nichtvorlage der Informationen durch den/die Gastgeber:in die Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummern aussetzen und eine Anordnung erteilen, mit der die Online-Plattform aufgefordert wird, unverzüglich alle Listen im Zusammenhang mit den betreffenden Einheiten zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren. Gleiches gilt nach Art. 6 Abs. 4 für den Fall, dass die Behörde offensichtliche und ernsthafte Zweifel an der Echtheit und Gültigkeit der Informationen hat.

Neue Datenberichterstattung

Äußerst kommunalrelevant ist das Kap. III zur Datenberichterstattung. Art. 9 enthält eine Verpflichtung von Online-Plattformen u. a. zur monatlichen Übermittlung von Tätigkeitsdaten an

eine einheitliche digitale Zugangsstelle des Mitgliedstaates. Dabei handelt es sich entsprechend der Definition in Art. 3 Abs. 11 um die Zahl der Übernachtungen, für die eine Einheit gemietet wird, und die Zahl der Gäste, die in der Einheit pro Nacht gewohnt haben. Hierfür müssen die Mitgliedstaaten nach Art. 13 Abs. 1 lit. b eine Liste der Gebiete erstellen, für die die zuständigen Behörden Daten von Anbieter:innen von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften angefordert haben. Nach Art. 12 Abs. 2 wird der Zugang zu diesen Daten jedoch der zuständigen Behörde nur für Zwecke der Überwachung der Einhaltung der Registrierungsverfahren gemäß Art. 8 (lit. a) oder für Durchführungsbestimmungen für den Zugang zu und die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften (lit. b) ermöglicht.

Gerichtsverfahren kommunaler Behörden zur Datenherausgabe

Bereits in der Vergangenheit haben sich Gerichte mit Herausgabeverlangen von kommunalen Behörden zu Vermieter:innen gegen Airbnb beschäftigt. So hatte die Landeshauptstadt München im Jahr 2020 einen Rechtsstreit in zweiter Instanz vor Gericht gegen Airbnb verloren, in dem das Sozialreferat von Airbnb eine allgemeine Auskunft darüber wollte, wer seine private Wohnung in München mehr als acht Wochen ohne Genehmigung an Tourist:innen vermietet hat. Bei einer Vermietung über acht Wochen liegt nach dem Gesetz des Freistaats Bayern über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und nach der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nämlich grundsätzlich eine Zweckentfremdung und damit auch eine Ordnungswidrigkeit vor. Das Gericht hatte die Ablehnung eines solchen Auskunftsanspruchs u. a. damit begründet, dass hierfür keine ausreichende Rechtsgrundlage vorliege bzw. eine solche nur für einen Einzelanspruch beim Vorliegen ausreichender Anhaltspunkte im konkreten Einzelfall greife. In einem aktuell noch laufenden Verfahren vor dem Ver-

waltungsgericht München geht es nun erneut um die Frage eines Datenherausgabeanpruchs der Landeshauptstadt München gegen Airbnb. Um Rechtssicherheit in dieser Fragestellung zu erhalten, wäre aus kommunaler Sicht daher die Schaffung einer neuen und eindeutigen Rechtsgrundlage für einen solchen Auskunftsanspruch sehr begrüßenswert.

Kommunale Einschätzung und weitere Schritte

Ob der EU-Kommission mit dem nun vorliegenden Vorschlag ein entscheidender Fortschritt bei der Verhinderung von Kurzzeitvermietungen gelungen ist, bleibt abzuwarten. Positiv ist, dass die zuständigen Behörden neue Befugnisse im Rahmen des Registrierungsverfahrens erhalten sollen. Sehr positiv ist auch die Verpflichtung von Plattformbetreiber:innen zur Sammlung und Übermittlung von Daten nach Art. 9. Warum diese Daten allerdings nicht direkt an die zuständigen kommunalen Behörden weitergegeben werden müssen, sondern an eine einheitliche Zugangsstelle des Mitgliedstaates und daneben der Zugang zu diesen Daten für die kommunalen Behörden durch Art. 12 insbesondere nur auf die Überprüfung des Registrierungsverfahrens eingeschränkt wird, bleibt unklar. Diese Daten sollten vielmehr direkt an die zuständigen kommunalen Behörden übermittelt werden, damit diese prüfen können, ob sich aufgrund der Anzahl der Übernachtungen eine Zweckentfremdung der Wohnung ergibt. So existieren viele regionale und lokale Regelungen, die eine Vermietung von Wohnungen für einen spezifischen Zeitraum im Jahr erlauben, darüber hinaus aber nicht. Um an diese Informationen zur Dauer der Vermietungen zu gelangen, enthält der Vorschlag keine neuen Rechtsgrundlagen. Hier müsste aus kommunaler Sicht im Gesetzgebungsverfahren nochmal nachgeschärft werden. Der Vorschlag der EU-Kommission wird nun das ordentliche Gesetzgebungsverfahren im Rat der EU und im Europäischen Parlament durchlaufen und die Verordnung soll dann nach ihrem Inkrafttreten nach zwei Jahren in allen Mitgliedstaaten gelten (Art. 19).



BENEDIKT WEIGL

leitete von 2021–2023 das Europabüro der bayerischen Kommunen in Brüssel und war zuvor bei der Landeshauptstadt München als Jurist u. a. für die Vertretung vor Gericht bei Wohnraumzweckentfremdungsverfahren zuständig. Seit 1. März 2023 arbeitet Benedikt Weigl als Referent beim Bayerischen Gemeindetag.

QUELLEN

Verordnungsvorschlag:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?qid=-1669884632168&uri=CELEX%-3A52022PC0571>

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-wohnungen-zweckentfremdung-sozialreferat-leerstand-1.5582062>

Beschluss des VGH München vom 20. 5. 2020, Az. 12 B 19.1648

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-airbnb-zweckentfremdungsklage-1.5715364>