

Berlin, den 17. Februar 2021

## **Schriftliche Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V)**

Wir danken herzlich für die Gelegenheit, zu o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

### **Unsere Position in Kürze:**

- Mecklenburg-Vorpommern ist ein Urlaubsland, für das der private Ferienwohnungsmarkt von erheblicher Bedeutung ist
- Fehlender Bestandsschutz: Gewachsene Strukturen in Tourismusorten müssen bewahrt werden, Anbieter brauchen Rechtssicherheit
- Nebenwohnungen vom Zweckentfremdungsverbot ausnehmen
- Die **Corona-Krise** hat die Tourismuswirtschaft besonders hart getroffen. Dem sollte bei gesetzgeberischen Vorhaben Rechnung getragen werden.
- **Zweckentfremdungsverbote** stellen einen **gravierenden Eingriff in die verfassungsrechtlich garantierten Grundrechte** auf Eigentum und Berufsfreiheit dar.
- Die positiven **Effekte von Zweckentfremdungsverböten sind beschränkt.**
- **Keine unverhältnismäßige** Ausdehnung der **Auskunfts- und Kontrollpflichten**/Telemediengesetz und E-Commerce-Richtlinie beachten
- **8-Wochen bzw. 90 Tage-Obergrenze ist zu restriktiv**
- **Registrierungs- und Genehmigungsverfahren** müssen **bürgerfreundlich** und für die Branche **umsetzbar** sein.

### **1. Bedeutung des Ferienhausmarkts in Mecklenburg-Vorpommern**

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist ein Urlaubsland. Der Tourismus ist von herausragender wirtschaftlicher Bedeutung für Land und Kommunen. Das gilt in besonderem Maße für den Ferienhaustourismus, der in Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Stellung einnimmt. Viele Urlauber schätzen diese Form der Unterbringung sehr. Das gilt im Besonderen für Familien, weil Ferienwohnungen und -häuser ihren besonderen

Bedürfnissen gerecht werden. Dabei nehmen private Vermieter einen besonderen Stellenwert ein: Ein Großteil der Angebote auf dem Ferienhausmarkt wird durch sie erbracht.

Acht Milliarden Euro Umsatz werden auf dem gesamten deutschen Ferienhausmarkt pro Jahr erwirtschaftet. Auf dem touristischen Gesamtmarkt nehmen private und gewerbliche Ferienwohnungen und -häuser mit rund 100 Millionen Übernachtungen jährlich – davon mehr als 70 Millionen im nicht-gewerblichen Sektor – eine wichtige Rolle ein. Deutschlandweit werden 5,6 Milliarden Euro Bruttoumsatz im privaten und 2,4 Milliarden Euro im gewerblichen Ferienhausmarkt erzielt<sup>1</sup>.

Dies gilt in besonderem Maße für Mecklenburg-Vorpommern. **Rund 33 Prozent aller Übernachtungen von Feriengästen im Land finden in einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung statt. Private Ferienwohnungsanbieter in Mecklenburg-Vorpommern haben einen Anteil von 22 Prozent an allen touristischen Übernachtungen.** Dies entspricht insgesamt 78.900 Betten mit rund 8 Millionen Übernachtungen jährlich. Die Urlaubsgäste geben durchschnittlich 76,20 Euro pro Tag am Urlaubsort für Unterkunft, Verpflegung, Einkäufe und Dienstleistungen im Bereich Freizeit, Kultur und Mobilität aus. In der Summe generiert allein der private Ferienhausmarkt in Mecklenburg-Vorpommern rund 613 Millionen Euro Bruttoumsatz.

### Der Ferienhausmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Generierter Brutto-Umsatz auf dem **privaten** Ferienhausmarkt in Mecklenburg-Vorpommern: 613 Millionen Euro bei rund 8 Millionen Übernachtungen pro Jahr

<b>Privater Ferienhausmarkt</b> (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)		<b>Gewerbliche</b> touristische Übernachtungen (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst, inkl. Hotellerie)
Übernachtungen pro Jahr	8.04 Millionen	28.72 Millionen (davon 4.66 Millionen in <b>gewerblichen Ferienwohnungen</b> )
Betten	78.900	278.000 (davon 51.680 in <b>gewerblichen Ferienwohnungen</b> )
Anteil am Gesamtmarkt	22 Prozent	78 Prozent (11 % in <b>gewerblichen Ferienwohnungen</b> )

Gesamt finden 33% der Übernachtungen in einer Ferienimmobilie statt

Die ökonomischen Abstrahleffekte des privaten Ferienwohnungsmarkts auf angrenzende Wirtschaftszweige wie Gastronomie und Einzelhandel, aber auch Dienstleistungen, auf Mobilität sowie kulturelle und Freizeitangebote sind dabei nicht zu unterschätzen. Sie schaffen und erhalten Arbeitsplätze in der Region.

## 2. Ferienhausurlaub und Corona-Krise

<sup>1</sup> Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung. <http://www.deutscher-ferienhausverband.de/studie-ferienhausmarkt-in-deutschland-2015/>, Studie von FeWo-Direkt und dem Deutschen Ferienhausverband e.V.

Die Tourismusbranche leidet schwer unter den Auswirkungen der Pandemie. Sie gehört zu den Branchen, die bereits von den ersten pandemiebedingten Verboten und Einschränkungen in vollem Umfang betroffen waren. Seit November 2020 sind erneut Übernachtungen zu touristischen Zwecken untersagt. Die betroffenen Betriebe befinden sich somit seit fast vier Monaten im Lockdown und weitgehend ohne Einnahmen. Wann dieses Verbot aufgehoben wird und in welchem Umfang und welcher Geschwindigkeit der Neustart erfolgen kann, ist derzeit gänzlich offen.

Agenturen und Gastgeber befinden sich in der Krise und sehen sich mit massiven Verlusten durch coronabedingte Verbote, Rückzahlungen aus Stornierungen, Provisions- und Umsatzausfällen konfrontiert. Die Ungewissheit, ob ein gebuchter Urlaub überhaupt stattfinden kann, sorgt für eine deutliche Buchungszurückhaltung. Zudem reagieren die Menschen sehr sensibel: Bemerkungen wie jüngst von Bundeswirtschaftsminister Altmaier, der davon abrät, schon jetzt den Sommerurlaub zu buchen, oder Ministerpräsident Kretschmer, dass ein Urlaub zu Ostern nicht denkbar ist, verschärfen diesen Trend umgehend.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Corona-Hilfen erst spät, in zu geringem Umfang oder auch gar nicht fließen.

**Agenturen und Vermittler können erst mit der Überbrückungshilfen III**, die erst seit der vergangenen Woche beantragt werden kann, Verluste aus entgangenen Provisionen für Einzelreiseleistungen geltend machen. Zuvor war dies auf Pauschalreiseleistungen begrenzt.

**Private Vermieter** von Ferienhäusern haben bis dato **gar keinen Anspruch auf Corona-Hilfszahlungen**, auch nicht in Härtefällen. Beispielsweise dann, wenn die Immobilie der eigenen Altersversorgung oder zur Finanzierung der selbstgenutzten Wohnimmobilie dient. Es scheitert an der Gewerblichkeit – auch dann, wenn die Einnahmen einen signifikanten Teil des Einkommens ausmachen und die Vermietung gewerbsmäßig, also regelmäßig erfolgt. Die Kosten (z.B. Kreditzinsen) laufen weiter und verschärfen die Situation für die Betroffenen.

Aber selbst **gewerbliche Anbieter**, die **im Nebenerwerb** an Feriengäste vermieten, gehen oft leer aus. Bauernhöfe, die sich mit der Vermietung an Gäste ein zweites Standbein aufgebaut haben, um die schmelzenden Gewinne im landwirtschaftlichen Sektor zu kompensieren, haben in vielen Fällen **keinen Anspruch** auf Corona-Hilfen. Noch ist nicht absehbar, in welchem Umfang es zu Insolvenzen und Geschäftsaufgaben kommen wird.

Auch wenn der Sommer 2020 in Mecklenburg-Vorpommern buchungsstark war, können dadurch die Verluste aus Ostersaison und Frühsommer, sowie Herbst und Wintersaison bei weitem nicht wettgemacht werden. Die Quartiere sind im Sommer auch in normalen Jahren durchgehend gut belegt. Eine einmal verlorene Buchung lässt sich nicht wieder aufholen.

### **Wir sehen im Ferienhausurlaub aber auch großes Potenzial für den Neustart und das Gesunden der lokalen Wirtschaft**

Der Ferienwohnungsurlaub hat sich in der Corona-Krise im besonderen Maße als sichere Unterbringungsform bewährt. Die Gäste können sich autark versorgen. Kontakt- und Hygienebeschränkungen lassen sich leicht einhalten, weil gemeinschaftlich genutzte Örtlichkeiten wie Frühstücksräume, Lifts, Rezeptionen etc. in der Regel entfallen. Die Betriebe haben zudem in Zusammenarbeit mit Branchenverbänden wie dem Deutschen Ferienhausverband und dem Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern

Hygienekonzepte vorgelegt, um eine für Mitarbeiter, Gastgeber und Gäste möglichst kontaktfreie und sichere Übergabe zu gewährleisten.

Entsprechend hoch im Kurs stand 2020 der Urlaub in der Ferienwohnung oder dem Ferienhaus. Da der weitere Verlauf der Pandemie ungewiss ist, ist anzunehmen, dass sich die Vorliebe der Urlauber für gut zu erreichende und sichere Ziele im Inland auch auf das kommende Jahr ausdehnen wird. Für Gastgeber wie Kommunen bedeutet das, dass der Ferienhaustourismus einen wichtigen Beitrag leisten kann, die wirtschaftlichen Schäden aus der Corona-Pandemie einzudämmen und wieder für Aufschwung und Stabilisierung zu sorgen.

Es wäre aus unserer Sicht ein falsches Signal, in dieser Situation den Tourismus stärker zu regulieren. Vielmehr sollten die Potenziale, die der Inlands-Tourismus bietet, genutzt und gefördert werden.

Der Beschluss, ein Zweckentfremdungsgesetz auf den Weg zu bringen, wurde vor der Corona-Krise getroffen. Aus unserer Sicht wäre es unter dem Eindruck der Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen empfehlenswert, mit legislativen Vorstößen zu warten und idealerweise nach der Pandemie eine neue Bestandsaufnahme vorzunehmen.

### **3. Zweckentfremdungsverbote müssen sinn- und maßvoll sein**

Es ist für uns gut nachvollziehbar, dass es für die Kommunen eine hohe Priorität darstellt, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Der wachsende Mangel an Wohnraum resultiert vor allem aus dem starken Zuzug in attraktive Städte und Regionen, dem eine nicht ausreichende Bautätigkeit entgegensteht. In ihrem Papier: „Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern“ aus dem Jahr 2019 beziffert die Landesregierung den Neubaubedarf bis 2030 auf 30.000 Wohnungen. Wir sind der Auffassung, dass das wirksamste Mittel für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt der Neubau von Wohnraum ist.

Dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen muss, steht außer Frage. Andererseits darf das in Art. 14 Grundgesetz garantierte Eigentumsrecht nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Ein Zweckentfremdungsverbot stellt in der Regel einen weitreichenden Eingriff in dieses Eigentumsrecht dar. Eine solche Maßnahme sollte deshalb nur dann ergriffen werden, wenn ein gravierender Wohnungsmangel besteht **und die Zweckentfremdung von Wohnraum maßgeblich zu diesem Zustand beiträgt**. Ob dies der Fall ist, sollte faktenbasiert ermittelt und regelmäßig in angemessenen Abständen überprüft werden. Insofern begrüßen wir, dass der vorliegende Gesetzentwurf in § 1 Absatz 1 vorsieht, dass Satzungen eine Gültigkeit von höchstens fünf Jahren haben sollen. Ebenso sollte aber regelmäßig überprüft werden, ob ein Zweckentfremdungsgesetz bzw. eine Satzung signifikant zur Behebung des Missstandes beitragen. Ist dies nicht der Fall, sollte die Satzung außerkraftgesetzt werden.

#### 4. Auswirkungen von Ferienwohnungen auf den Wohnungsmarkt

In den meisten Städten, die von Wohnungsmangel betroffen sind, liegt der Anteil der Ferienwohnungen am Gesamtbestand bei unter 1 Prozent. Demzufolge führte selbst ein Totalverbot zu keiner spürbaren Entlastung auf dem Mietmarkt.

Erfahrungen in Städten mit Zweckentfremdungsverboten haben bislang ergeben, dass die Zahl der rückgeführten Wohnungen vergleichsweise gering ist. Es stellt sich die Frage, ob der zu erwartende geringe positive Effekt es verhältnismäßig erscheinen lässt, die Nutzung von Wohnungen als Feriendomizil erheblich einzuschränken.

Eine Studie des Bundeswirtschaftsministeriums zur Sharing Economy 2018 ist ebenfalls zu der Überzeugung gekommen, dass die Nutzung von Privatwohnungen als Feriendomizil keine flächendeckenden signifikanten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt einer Kommune haben.<sup>2</sup>

In Tourismusorten, wo der Anteil an Ferienwohnungen höher liegt, machen diese einen wichtigen Wirtschaftsfaktor aus und tragen zur Attraktivität einer Destination bei.

Insbesondere bei Familien sind Ferienwohnungen als erschwingliche und auf die besonderen Bedürfnisse geeignete Unterkunftsform beliebt. Sie erfüllen damit auch eine soziale Funktion. Ferienwohnungen sind in touristisch geprägten Kommunen eine wichtige Einnahmequelle insbesondere für Privatvermieter. Eine massive Regulierung stellte einen empfindlichen Einschnitt in gewachsene Strukturen dar.

#### 5. Fehlender Bestandschutz – Ferienwohnungsvermieter brauchen Rechtssicherheit

Der Gesetzentwurf sieht keine Regelung vor, die bestehenden Ferienwohnungen Bestandsschutz einräumt. **Menschen, die in Ferienwohnungen investiert haben, brauchen Rechtssicherheit.** Für viele sind die Einnahmen aus der Ferienwohnungsvermietung wichtige Einkünfte, sichern die Altersvorsorge oder dienen dazu, das eigene Haus zu finanzieren. Es wäre nicht angemessen, diese Menschen auf eine unter Umständen langwierige Einzelfallprüfung zu verweisen, deren Ausgang ungewiss ist.

Nicht zuletzt stellen Ferienwohnungen in Tourismusorten einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, an dem auch die Kommunen durch Steuereinkünfte partizipieren. Ein Verbot der Vermietung von Ferienwohnungen hätte entsprechend nachteilige Folgen, auch für die Attraktivität einer Destination.

Es ist zudem fraglich, ob ein fehlender Bestandschutz verfassungskonform ist. Aktuell steht eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts dazu aus. Anlass ist der fehlende Bestandschutz für Ferienwohnungen im Berliner Zweckentfremdungsgesetz.

Bei der Formulierung eines Bestandschutzes sollte berücksichtigt werden, dass Eigentümer in vielen Fällen keine explizite Genehmigung für die Nutzung als Ferienwohnung haben. Die zuständigen Behörden sind in der Vergangenheit davon ausgegangen, dass eine entsprechende Nutzung durch die planungsrechtliche Gleichstellung mit nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. kleinen Beherbergungsbetrieben gemäß Baunutzungsverordnung bereits abgedeckt ist und entsprechend eine explizite Genehmigung nicht notwendig ist. Teils wurde auch davon ausgegangen, dass die Nutzung als Ferienwohnung eine Unterform des Wohnens ist, die ebenfalls als nicht eigens genehmigungspflichtig bewertet wurde. Daraus sollte bestehenden Anbietern kein Nachteil entstehen.

---

<sup>2</sup> Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland, Sept. 2018, <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/sharing-economy-im-wirtschaftsraum-deutschland.html>

## **6. Kein unverhältnismäßiger Eingriff in die Vermietung von Nebenwohnungen**

Laut Gesetzentwurf soll die kurzzeitige Überlassung an wechselnde Mieter in einer Nebenwohnung nur dann genehmigt werden, wenn die Gesamtdauer 90 Tage nicht übersteigt. Wir können diese zeitliche Begrenzung nicht nachvollziehen. Viele Menschen nutzen eine Ferienwohnung oder -haus in Tourismusgebieten als Feriendomizil, das sie für einige Wochen und Wochenenden selbst nutzen. In der restlichen Zeit steht es entweder leer oder wird an Urlaubsgäste vermietet. Dem Wohnungsmarkt wird dadurch keine Wohnung entzogen. Die Immobilie würde auch bei Leerstand nicht an Dauermieter vermietet. Die Eigentümer würden durch die geplante Regelung aber in ihrem verfassungsmäßig garantierten Eigentumsrecht massiv eingeschränkt, ohne dass im Sinne des Gesetzes Wohnraum zurückgewonnen wird.

Viele Kommunen beklagen zudem das Entstehen von Rolladensiedlungen, wenn Eigentümer nur wenige Wochen im Jahr vor Ort sind. Eine Begrenzung der Vermietdauer würde aus unserer Sicht eine solche unerwünschte Entwicklung nur begünstigen.

**Wir schlagen deshalb vor, Nebenwohnungen entweder generell aus dem Wirkungsraum des Gesetzes auszunehmen oder aber die Vermietung an Urlaubsgäste grundsätzlich und ohne Tagesobergrenze zu genehmigen.**

Für Eigentümer, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes eine oder mehrere Nebenwohnungen an Urlauber vermieten, sollte **ebenfalls eine Bestandschutzregelung** aufgenommen werden, um Rechtssicherheit zu bieten.

## **7. Ferienwohnungsvermietung muss möglich bleiben: Keine restriktiven Tagesobergrenzen**

In **§1 Absatz 3 Satz 3** des Entwurfs wird festgelegt, dass eine Vermietung an Feriengäste nur dann genehmigungsfrei ist, wenn diese acht Wochen per annum nicht überschreitet.

Vor allem in den Tourismusorten ist das Angebot an Ferienwohnungen über Jahre organisch gewachsen und spielt eine wichtige Rolle im touristischen Angebot. Die Anbieter vermieten in der Regel ganzjährig oder in Haupt- und Nebensaison. Für diese Menschen ist die Vermietung an Feriengäste ein wichtiger Nebenerwerb. Tagesobergrenzen von acht Wochen bzw. 90 Tagen bei Nebenwohnungen würden dies unmöglich machen, mit dem Resultat, dass viele Anbieter die Vermietung an Feriengäste aufgeben müssten. Das darf jedoch nicht Ziel eines Zweckentfremdungsgesetzes in einem Tourismusland wie Mecklenburg-Vorpommern sein. **Wenn Zweckentfremdung reguliert werden soll, dann müssen die Interessen der traditionellen Anbieter von Ferienwohnungen berücksichtigt werden.**

Aber auch **Homesharer** sollten in ihrem **Recht auf vertragsgemäße Nutzung** ihres Wohnraums **nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden**. Die moderne Arbeitswelt erfordert auch längere berufliche Abwesenheiten. Studenten absolvieren Auslandssemester oder nutzen das Angebot mehrmonatiger Work & Travel-Visa. In solchen Fällen würde die genehmigungsfreie Grenze überschritten und es müsste eine Genehmigung eingeholt werden, was nicht nur mit Aufwand, sondern auch Unwägbarkeiten verbunden ist. Nicht immer findet sich ein geeigneter Zwischenmieter für die Gesamtdauer. Der Bürger muss nach der neuen Regelung dann entweder einen erheblichen finanziellen Nachteil hinnehmen oder gar seine Wohnung aufgeben. Zwar nennt das Gesetz die Möglichkeit einer Genehmigung. Diese ist aber u.U. mit Gebühren und Auflagen verbunden. Zudem entsteht dem Betroffenen ein nicht unerheblicher Verwaltungsaufwand dafür, dass er seine Wohnung

vertragsgemäß nutzen möchte und obwohl dem Wohnungsmarkt erkennbar kein Wohnraum entzogen wird.

**Maßgeblich sollte sein, dass bei zeitweiliger Vermietung der eigenen Wohnung der Charakter einer Hauptwohnung erhalten bleibt.** Wir schlagen vor, analog zur Begrenzung auf weniger als 50 Prozent der Gesamtfläche eine Vermietung bis zu 182 Tagen im Jahr genehmigungsfrei zu erlauben.

## **§2 Genehmigungsverfahren – ein einfaches, schnelles und kostenloses Verfahren**

Das Antragsverfahren sollte für Nutzungsberechtigte schnell, kostenlos und online zu absolvieren sein, um keine unnötigen Hürden aufzubauen. Das komplizierte, langwierige und kostspielige Genehmigungsverfahren in Berlin sorgt beispielsweise als unerwünschter Nebeneffekt dafür, dass insbesondere Mieter, die ihre Wohnung während ihres Urlaubs an Gäste überlassen wollen, davon abgeschreckt werden. Die Rechte dieser Nutzungsberechtigten werden damit empfindlich beschnitten, ohne dass sich daraus ein positiver Effekt für den Wohnungsmarkt ergibt.

Zwar ist es zu begrüßen, dass laut vorliegendem Gesetzentwurf eine Genehmigung nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten automatisch erteilt wird. In vielen Fällen dürfte eine dreimonatige Wartefrist aber zu lang sein, weil sich ein Nutzungsberechtigter spontan für die Überlassung seiner Wohnung entschieden hat oder weil ein Ferienwohnungsbesitzer nicht drei Monate auf Einnahmen verzichten kann. Auch aus diesem Grund ist eine umfassende Bestandsschutzregelung und eine angemessene Gewährung von Tagesobergrenzen wichtig.

## **§4 Auskunftspflicht**

Die Verpflichtung in Absatz 2, Angebote zu entfernen, sofern ein Diensteanbieter binnen vierzehn Tagen nicht seiner Informationspflicht nachgekommen ist, sehen wir kritisch. Es kann im Einzelfall stichhaltige Gründe geben, warum der Auskunftspflicht nicht oder erst verspätet nachgekommen werden kann. Ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht ist bereits bußgeldbewehrt. Es scheint unverhältnismäßig, ein Unternehmen zusätzlich dazu zu verpflichten, das Angebot von ihrer Internetseite zu entfernen, zumal das seitens des Diensteanbieters einen Vertragsbruch gegenüber dem Kunden bedeuten würde, falls sich das Angebot als rechtskonform erweist.

## **§5 Anzeigepflicht – keine unverhältnismäßigen Auflagen und Rechtsfolgen**

Laut **§5 Absatz 4** müssen Nutzungsberechtigte binnen zehn Tagen jede einzelne Nutzung durch wechselnde Gäste anzeigen. Um eine Überprüfung der Dauer und Häufigkeit von Vermietungen in Unterkünften zu gewährleisten, ist die Einzelmeldung jeder einzelnen Wohnraumüberlassung binnen zehn Tagen nicht erforderlich. Solche Pflichten bestehen auch sonst im Beherbergungswesen nicht. Für die Zwecke der staatlichen Kontrolle ist die Verpflichtung, Aufzeichnungen vorzuhalten und diese auf Anfrage vorzulegen, ausreichend.

Die Behörde ist über die vorgesehene generelle Anzeigepflicht über eine vermietende Tätigkeit auch vorab informiert. Eine Meldung en bloc in Intervallen – beispielsweise jährlich oder halbjährlich – ist ebenfalls mit einem signifikant geringeren Aufwand für den Anbieter von Wohnraum verbunden und erfüllt den staatlichen Zweck. Auch sie ist damit das mildere Mittel.

Eine Meldefrist von nur zehn Tagen ist demgegenüber unangemessen kurz. Warum sie erforderlich ist, wird weder dargelegt noch ist eine Rechtfertigung ersichtlich. Zumal nicht automatisch von einer Zweckentfremdung auszugehen ist, wenn eine Meldung nicht oder verspätet vorliegt.

Die Rechtsfolge ist drastisch und erscheint unverhältnismäßig. Über das Erlöschen der Wohnraumschutznummer muss ein neues Anzeigeverfahren ausgelöst werden. Es drohen Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 Euro. Die abschreckende Wirkung bei den Bürgerinnen und Bürgern ist damit gravierend und unverhältnismäßig. Den so errichteten Hürden zur Ausübung ihrer verfassungsmäßig geschützten Tätigkeiten (Art. 14 und Art. 2 GG) steht kein angemessener staatlicher Nutzen gegenüber, der einen derartigen Eingriff rechtfertigen und der nicht mit weitaus milderem Mitteln erreicht werden könnte.

Wir plädieren dafür, statt einer Meldepflicht von Fall zu Fall eine jährliche Meldungspflicht ins Gesetz aufzunehmen

Es ist zudem nicht gänzlich klar, ob die Anzeigepflicht auch dann besteht, wenn die Wohnung beispielsweise unentgeltlich an Freunde oder Verwandte überlassen wird. In einem solchen Fall kann man nicht von einer Zweckentfremdung ausgehen. Hier wäre eine Klarstellung hilfreich.

## **§ 5 Anzeigepflicht – keine unverhältnismäßigen Anforderungen für Nutzer**

In **§5 Absatz 5** wird eine Anzeigepflicht bei Nutzung von Telemedien oder Druckerzeugnissen verlangt, soweit darin „überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Fremdenbeherbergung angezeigt werden oder werden können“. Ein Verstoß ist bußgeldbewehrt.

Das stellt den Nutzer vor das Problem, zu bewerten, ob ein bestimmtes Medium (Zeitung, Kleinanzeigenportal, Vermittlungsplattform etc.) überwiegend diesem Zweck dient. Auf einem Vermittlungsportal für Ferienwohnungen finden sich u.a. gewerbliche und private Ferienwohnungen, Angebote in Boarding Houses, Ferienwohnungen und Zimmer in Hotels und Pensionen und eben auch zur Fremdenbeherbergung überlassener Wohnraum. Es ist für den Nutzer schlicht unmöglich, sich hier eine Übersicht zu verschaffen und dieser Verpflichtung rechtssicher nachzukommen. In besonderem Maße gilt das, wenn der Nutzer dies auch für die Zukunft bewerten soll. Ein Nutzer kann z.B. bei einem Kleinanzeigenportalen nicht wissen, welche Angebote zukünftig inseriert werden und ob sich daraus ergibt, dass das Medium überwiegend dem Angebot oder der Werbung für die Überlassung von Wohnraum dient. Auch ist für die Betroffenen nicht überschaubar, ob das eigene Angebot aufgrund von Kooperationen des Portalbetreibers bei weiteren Anbietern gelistet wird und ob dieses die Kriterien der Anzeigepflicht erfüllt.

## **§6 Wohnraumnummer – einfaches und schnelles Vergabeverfahren**

Es ist zu begrüßen, dass die Wohnraumnummer umgehend mit der Anmeldung erteilt werden soll. Dabei sind Online-Verfahren zu bevorzugen, um eine schnelle und einfache Erteilung zu gewährleisten.

## **§6 Keine unrechtmäßige Ausweitung der Verpflichtungen von Diensteanbietern**

Die vorgesehene Verpflichtung in **§6 Absatz 5**, wonach Diensteanbieter sicherzustellen haben, dass ausschließlich Inserate mit Wohnraumschutznummer veröffentlicht werden, gehen nicht mit den Regelungen des Telemediengesetzes (TMG) und der E-Commerce Richtlinie konform. Eine solche Verpflichtung würde eine unsachgemäße Überwachungsverpflichtung unter Verstoß gegen § 7 Abs. 2 TMG, Art. 15 Abs. 1 E-Commerce Richtlinie begründen. Nach den vorstehenden Regelungen des TMG und der E-Commerce Richtlinie sind Diensteanbieter nicht verpflichtet, Inhalte Ihrer Nutzer zu überwachen oder aktiv zu überprüfen. Die vorgeschlagene Regelung würde genau dies von ihnen verlangen: Diensteanbieter müssten jedes einzelne Inserat auf das Vorhandensein einer Wohnraumschutznummer prüfen. Diensteanbieter sind aber nicht gehalten, Inhalte von Inseraten zu kontrollieren oder zu beeinflussen. Hinzu kommt, dass Diensteanbieter von vornherein nicht überprüfen können, ob es sich bei der angegebenen Nummer um eine (gültige) Wohnraumnummer handelt.

## **§7 Unverletzlichkeit der Wohnung**

Die in **§ 7 Absatz 1** verfügte Bestimmung, dass einer von der Gemeinde beauftragten Person Zutritt zur Wohnung zu gewähren ist, stellt aus unserer Sicht einen unverhältnismäßigen Eingriff in die in Art. 13 GG garantierte Unverletzlichkeit der Wohnung dar. Selbst beim Verdacht auf schwere Straftaten geht die Unverletzlichkeit der Wohnung so weit, dass ein richterlicher Beschluss vorliegen muss, sofern nicht Gefahr im Verzug ist. Ein solch weitreichender Eingriff in die Grundrechte ist aus unserer Sicht bei einer Zweckentfremdung nicht zu rechtfertigen.

### **Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.**

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Ziel des Verbands ist es, die Interessen der Ferienimmobilienbranche gegenüber Wirtschaft und Politik zu vertreten und Urlaubern durch die Entwicklung einheitlicher Qualitätsstandards Hilfestellung bei der Online-Buchung von Feriendomizilen an die Hand zu geben.

Weitere Informationen unter [www.deutscher-ferienhausverband.de](http://www.deutscher-ferienhausverband.de)