

Berlin, den 29. Januar 2021

**Schriftliche Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Heimat,  
Kommunales, Bauen und Wohnen  
Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen  
(Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG)**

**Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12073**

Der Deutsche Ferienhausverband vertritt als größter Branchenverband die Interessen der Ferienimmobilienbranche in Deutschland. Gerne möchten wir zu dem vorliegenden Gesetzentwurf folgende Stellungnahme abgeben.

**Unsere Position im Überblick:**

- Nordrhein-Westfalen ist ein diverses Land mit vielen unterschiedlichen Herausforderungen. **Ferienwohnungen** als Teil des Tourismus leisten einen wichtigen **wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Mehrwert**.
- 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 Zweckentfremdungsverboten sind beschränkt**.
- Ferienwohnungen brauchen **Bestandschutz**.
- **Nebenwohnungen** sollten **ausgenommen** werden.
- **Keine unverhältnismäßige** Ausdehnung der **Auskunfts- und Kontrollpflichten/Telemediengesetz** und E-Commerce-Richtlinie beachten
- **12-Wochen-Obergrenze ist zu restriktiv / 182 Tage statt 12-Wochen-Obergrenze**
- **Registrierungs- und Genehmigungsverfahren** müssen **bürgerfreundlich** und für die Branche **umsetzbar** sein.

**Bedeutung des Ferienwohnungsmarkts in Nordrhein-Westfalen**

Das Land Nordrhein-Westfalen ist ein dynamisches Land, geprägt von großen Städten und Industriestandorten, aber ebenso vom ländlichen Raum. Hier wie dort ist der Tourismus von signifikanter wirtschaftlicher Bedeutung und bietet Zukunftschancen für ein sich wandelndes Nordrhein-Westfalen. Gerade die Vielfalt auf dem Übernachtungsmarkt ist eine Stärke des Tourismusstandorts Deutschland. Ferienwohnungen gehören zu den beliebtesten

Übernachtungsformen der Deutschen beim Urlaub im Inland. Sie stellen ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Urlaubsortes dar, spielen aber auch im Städtetourismus eine bedeutende Rolle. Insbesondere Familien schätzen Ferienwohnungen und -häuser sehr, weil diese ihren besonderen Bedürfnissen gerecht werden. Sie bieten eine hohe Flexibilität und bleiben dabei dennoch erschwinglich. Somit haben Ferienwohnungen auch eine positive soziale Komponente.

Dabei nehmen private Vermieter einen besonderen Stellenwert auf dem Ferienwohnungsmarkt ein: 70 Prozent des Gesamtmarkts werden durch Privatvermieter erbracht.

Laut einer Studie des Internetportals Fewo-Direkt<sup>1</sup> und des Deutschen Ferienhausverbands liegt der Anteil von Übernachtungen in privaten Ferienwohnungen in Nordrhein-Westfalen bei rund 4,4 Millionen Übernachtungen jährlich. Das ergibt einen Anteil von 8 Prozent am Gesamtübernachtungsmarkt.

Urlaubsgäste in privaten Ferienunterkünften in Nordrhein-Westfalen geben durchschnittlich 68,80 Euro pro Tag am Urlaubsort für Unterkunft, Verpflegung, Einkäufe und Dienstleistungen im Bereich aus Freizeit, Kultur und Mobilität aus. Daraus generiert der private Ferienhausmarkt im Land 302,2 Millionen Euro Bruttoumsatz pro Jahr.

## **Ferienhausurlaub und Corona-Krise**

In der Corona-Krise hat sich der Ferienwohnungsurlaub im besonderen Maße als sichere Unterbringungsform bewährt. Die Gäste können sich autark versorgen. Kontakt- und Hygienebeschränkungen lassen sich als zusammen reisende, kleinere Personengruppen in abgeschlossenen Ferienwohnungen bzw. -häusern leicht einhalten. Die Betriebe haben zudem in Zusammenarbeit mit Branchenverbänden wie dem Deutschen Ferienhausverband und dem Deutschen Tourismusverband Hygienekonzepte vorgelegt, um für Mitarbeiter, Gastgeber und Gäste möglichst kontaktfreie und sichere Prozesse zu gewährleisten.

Entsprechend hoch im Kurs steht der Urlaub in der Ferienwohnung oder dem Ferienhaus. Da der Verlauf der Pandemie weiterhin ungewiss ist, ist anzunehmen, dass die Vorliebe der Urlauber für Ziele im Inland mit umfangreichen Sicherheitskonzepten für die kommende Saison weiter anhält. Für Gastgeber wie Kommunen bedeutet das, dass der Ferienwohntourismus einen wichtigen Beitrag leisten kann, die wirtschaftlichen Schäden durch die Corona-Pandemie einzudämmen und wieder für Aufschwung und Stabilisierung zu sorgen.

Dennoch sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die Tourismusbranche durch die Pandemie stärkeren Schaden genommen hat als viele andere Wirtschaftsbereiche. Tourismusbetriebe wie lokale Agenturen befinden sich in der Krise und müssen mit den teils massiven Verlusten durch coronabedingte Reisewarnungen und -verbote, Stornierungen, nicht getätigte Buchungen, Rückzahlungen, Provisions- und Umsatzausfällen fertig werden. Seit dem 28.10.2020 gilt ein deutschlandweites Verbot touristischer Übernachtungen, das aktuell bis zum 15.02.2021 verlängert wurde. Es steht zu erwarten, dass dieses angesichts der aktuellen Lage weiter ausgedehnt wird.

Die Verbraucher reagieren sehr sensibel: Jede Äußerung öffentlicher Entscheidungsträger über weitere Reisebeschränkungen verstärkt die ohnedies bereits vorherrschende Buchungszurückhaltung umgehend. Der Januar zählt ansonsten zu den buchungsstärksten Monaten im Jahr. Nicht so 2021. Wir reden von einem Buchungsrückgang von mindestens

---

<sup>1</sup> Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung.  
<https://www.deutscher-ferienhausverband.de/studie-ferienhausmarkt-in-deutschland/>

50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Ob die gebuchten Aufenthalte überhaupt stattfinden können, oder ob erneut Stornierungen und Rückzahlungen und damit weitere Verluste für die Tourismusbranche zu bewältigen sind, ist offen.

Erschwerend kommt hinzu, dass **private Vermieter** von Ferienhäusern bis dato **keinen Anspruch auf Corona-Hilfszahlungen** haben, selbst dann nicht, wenn die Immobilie zur Sicherung der 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.

Aber selbst **gewerbliche Anbieter**, die **im Nebenerwerb** an Feriengäste vermieten, gehen vielfach 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 den meisten Fällen **keinen Anspruch** auf Corona-Hilfen.

**Agenturen und Vermittler** können **erst mit den Überbrückungshilfen III**, die voraussichtlich ab Februar 2021 beantragt werden können, Verluste aus entgangenen Provisionen für Einzelreiseleistungen – ihrer Haupteinnahmequelle – geltend machen. Zuvor war dies auf Pauschalreiseleistungen begrenzt.

Noch ist nicht absehbar, in welchem Umfang es zu Insolvenzen und Geschäftsaufgaben kommen wird.

Es wäre kontraproduktiv, in dieser volatilen Situation der Tourismuswirtschaft weitere Hürden in den Weg zu legen. Vielmehr sollten die Potenziale, die der Inlandstourismus bietet, genutzt und gefördert werden.

Es wäre deshalb aus unserer Sicht empfehlenswert, unter dem Eindruck der Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen mit legislativen Vorstößen zu warten und nach der Pandemie eine neue Bestandsaufnahme vorzunehmen.

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

Der wachsende Mangel an Wohnraum resultiert vor allem aus dem starken Zuzug in attraktive Städte und Regionen, dem eine nicht ausreichende Bautätigkeit entgegensteht. 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. Zwar sieht der Gesetzentwurf vor, dass Zweckentfremdungssatzungen längstens eine Gültigkeit von fünf Jahren haben. Auch soll regelmäßig über die Wirksamkeit des Gesetzes berichtet werden. Wir hielten es jedoch für geboten, in den Gesetzentwurf klare Kriterien aufzunehmen, um zu bemessen und zu bewerten, ob das im Wohnraumstärkungsgesetz implementierte Zweckentfremdungsverbot signifikant zur Behebung des Missstandes beiträgt. Bei mangelnder positiver Wirkung sollte das Zweckentfremdungsverbot ausgesetzt oder angepasst werden. **Blank page? 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 gezeigt, dass die Anzahl 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 wiederum einen wichtigen Wirtschaftsfaktor aus und tragen zur Attraktivität einer Destination bei. Ferienwohnungen sind in touristisch geprägten Kommunen eine wichtige Einnahmequelle, insbesondere für Privatvermieter. Eine massive Regulierung stellte einen empfindlichen Einschnitt in gewachsene Strukturen dar.

## **Zu den Regelungen im Gesetzentwurf im Einzelnen**

### **Fehlender Bestandschutz – Ferienwohnungsvermieter brauchen Rechtssicherheit**

Der Gesetzentwurf sieht keine Regelung vor, die bestehenden Ferienwohnungen Bestandschutz 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 Wohnhaus zu finanzieren. Es wäre nicht angemessen, diese Menschen auf eine unter Umständen langwierige Einzelfallprüfung zu verweisen, deren Ausgang ungewiss ist.

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 – als die Lage auf den Wohnungsmärkten noch entspannt und die Umwandlung in Ferienwohnungen als wirtschaftlicher Impuls willkommen war – häufig davon ausgegangen, dass eine entsprechende Nutzung durch die planungsrechtliche Gleichstellung mit nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. kleinen Beherbergungsbetrieben gemäß Baunutzungsverordnung bereits abgedeckt ist und eine explizite Genehmigung nicht notwendig ist. 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>

## **Nebenwohnungen vom Zweckentfremdungsverbot ausnehmen**

Laut Gesetzentwurf sollen auch Nebenwohnungen unter das Zweckentfremdungsverbot fallen. Es liegt im Charakter einer Nebenwohnung, dass diese nur zeitweilig durch den Verfügungsberechtigten genutzt wird. Sei es, dass die Nebenwohnung beruflich genutzt wird, sei es, dass es sich um ein Urlaubsdomizil handelt, das für einige Wochen und Wochenenden selbst genutzt wird. In der restlichen Zeit steht das Haus entweder leer oder wird an Urlaubsgäste vermietet. Dem Wohnungsmarkt wird durch eine solche kurzzeitige Vermietung keine Wohnung entzogen. Die Immobilie würde auch bei Leerstand nicht an Dauermieter vermietet. Die Eigentümer werden durch die geplante Regelung in ihrem verfassungsmäßig garantierten Eigentumsrecht massiv eingeschränkt, ohne dass im Sinne des Gesetzes Wohnraum zurückgewonnen wird. **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.

## **§ 12 Ferienwohnungsvermietung muss möglich bleiben: Keine restriktiven Tagesobergrenzen**

In **§12 Absatz 2 Satz 2** des Entwurfs wird festgelegt, dass eine Vermietung an Feriengäste nur dann genehmigungsfrei ist, wenn diese zwölf 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 zwölf Wochen würden dies unmöglich machen, mit dem Resultat, dass viele Anbieter die Vermietung an Feriengäste aufgeben müssten. **Wenn Zweckentfremdung reguliert werden soll, dann müssen die Interessen der traditionellen Anbieter von Ferienwohnungen berücksichtigt werden.**

Die moderne Arbeitswelt erfordert auch längere berufliche oder ausbildungsbedingte Abwesenheiten. Auch in diesen Fällen müsste eine Genehmigung eingeholt werden. Dies ist nicht nur mit Aufwand, sondern auch Unwägbarkeiten verbunden, obwohl durch die Zwischennutzung kein Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen wird.

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 im schlimmsten Fall seine Wohnung aufgeben. Zwar nennt das Gesetz die Möglichkeit einer Genehmigung. Dadurch entsteht dem Betroffenen ein nicht unerheblicher Verwaltungsaufwand dafür, dass er seine Wohnung vertragsgemäß nutzen möchte.

**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.

## **§ 16 Keine unverhältnismäßige Ausweitung der Verpflichtungen von Diensteanbietern**

Die Verpflichtung in **§16 Absatz 2**, Angebote zu entfernen, sofern ein Diensteanbieter binnen vierzehn Tagen nicht seiner Informationspflicht nachgekommen ist, sehen wir kritisch. Es kann 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 seiner Internetseite zu entfernen, zumal das seitens des Diensteanbieters ggf. einen Vertragsbruch gegenüber dem Kunden bedeuten würde, falls sich das Angebot als rechtskonform erweist.

In der Begründung zum Gesetzentwurf wird auf S. 53 zudem angegeben, dass Internet-Portale Auskunft über die Anzahl der Buchungen und Anzahl der jeweils gebuchten Tage zu geben haben. Man setzt dort voraus: „Hierzu sind die Internetportale, die Entgelte für die einzelnen Buchungen erhalten (so genannte Hostings), auskunftsfähig.“

Das ist nicht bei allen Vermittlungsportalen der Fall. Viele fungieren als reine Vermittler, die lediglich den Kontakt zwischen Urlauber und Gastgeber herstellen oder den Gastgebern ihr Portal entgeltlich zur Verfügung stellen, um Ferienwohnungen zu inserieren. **Diese Portale haben keine Kenntnis darüber, wie oft und wie lang eine Ferienwohnung tatsächlich entgeltlich vermietet wurde**, weil der Vertrag zwischen Vermieter und Urlaubsgast geschlossen wird, ohne dass das Portal involviert ist. Auch der Buchungskalender gibt darüber keine verlässliche Auskunft. Zwar kann man diesem entnehmen, wann eine Wohnung belegt ist. Es geht daraus aber nicht hervor, ob in dieser Zeit der Eigentümer die Wohnung beispielsweise selbst genutzt hat, Renovierungsarbeiten stattgefunden haben oder ob an Gäste vermietet wurde.

## **§17 Wohnraum-Identitätsnummer**

Die Wohnraum-Identitätsnummer sollte in jedem Fall unabhängig von einer Genehmigung erteilt werden. Zudem sollte sie einfach, schnell, kostengünstig und online erteilt werden. Das Gesetz verpflichtet alle Personen, die ihre Wohnung an wechselnde Gäste vermieten wollen, eine Wohnraum-Identitätsnummer vorzuweisen, sobald sie die Vermietung ihrer Wohnung bewerben. Selbst wenn diese die gesetzlich vorgeschriebenen Schwellenwerte (Wohnfläche bzw. Mietdauer von 12 Wochen im Jahr) nicht überschreiten. Es stellt aus unserer Sicht einen unangemessenen Eingriff in das verfassungsmäßig geschützte Eigentumsrecht dar, wenn die Verfügungsberechtigten durch ein aufwendiges oder kostspieliges Verfahren an der vertragsgemäßen Nutzung ihrer Wohnung gehindert würden.

## **§ 17 Eine bürgerfreundliche Anzeigepflicht**

Laut **§17 Absatz 6** 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 Überlassung des Wohnraums binnen zehn Tagen nicht erforderlich. Solche Pflichten bestehen auch sonst im Beherbergungswesen nicht. Es gibt zudem die bereits bestehende Meldepflicht für die Fremdenbeherbergung. Zum Zweck 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 der gesammelten Vermietungen in Intervallen (z.B. pro Quartal oder Jahr) ist mit einem signifikant geringeren Aufwand für den Anbieter

von Wohnraum verbunden und erfüllt ebenfalls den gewünschten Zweck. Sie ist damit das mildere Mittel.

Eine Meldefrist von nur zehn Tagen erscheint zudem unangemessen kurz und wird nicht begründet. Zumal nicht automatisch von einer Zweckentfremdung auszugehen ist, wenn eine Meldung nicht oder verspätet vorliegt. Die Rechtsfolge ist drastisch und scheint unverhältnismäßig. Die Wohnraum-Identitätsnummer erlischt und muss ggf. neu beantragt werden. Es drohen Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro. Davon geht eine gravierende abschreckende Wirkung bei Bürgerinnen und Bürgern aus, die unverhältnismäßige Hürden aufbaut und die Betroffenen in der Ausübung ihrer verfassungsmäßig geschützten Rechte (Art. 14 und Art. 2 GG) behindert. Dem steht kein angemessener staatlicher Nutzen gegenüber, der einen derartigen Eingriff rechtfertigen und der nicht mit weitaus milderem Mitteln erreicht werden könnte.

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.

### **§ 17 Anzeigepflicht: Präzisierung des Geltungsbereichs**

In der in **§17 Absatz 8** vorliegenden Formulierung ist der Kreis derjenigen, die dazu verpflichtet werden, eine Wohnraum-Identitätsnummer vorzuweisen, aus unserer Sicht zu weit gefasst. Diese Pflicht würde in der vorliegenden Fassung auch Anbieter von gewerblichen Ferienwohnungen erfassen, die keinen Wohnraum zweckentfremden. Das stellt aus unserer Sicht eine unzulässige Ausweitung dar.

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

Des Weiteren wird in **§17 Absatz 8** die 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.

## **§17 Anzeigepflicht – keine unverhältnismäßigen Auflagen und Rechtsfolgen für Portale/ Telemediengesetz und E-Commerce-Richtlinie beachten**

Die vorgesehene Verpflichtung in **§17 Absatz 9**, wonach Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes 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, bzw. 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 überprüfen. Hinzu kommt, dass Diensteanbieter nicht überprüfen können, ob es sich bei der angegebenen Nummer um eine (gültige) Wohnraumnummer handelt.

## **§18 Unverletzlichkeit der Wohnung**

Die in **§ 18 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, da von ihr weder Gefahr für Leib und Leben ausgeht. Anders ist das beispielsweise bei schweren Verstößen gegen die Bauordnung. Auch eine dringende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, die sich auf milderem Wege als die Einschränkung eines Grundrechts nicht beheben ließe, können wir bei einer Zweckentfremdung nicht erkennen.

Wir hoffen, dass unsere Ausführungen auf Ihr Interesse gestoßen sind. Gerne stehen wir für Fragen zur Verfügung.

### **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)