

Stellungnahme der Bundesrepublik Deutschland zur Initiative der Europäischen Kommission zu Kurzzeitvermietungen

Die Europäische Kommission hat für das 1. Quartal 2022 einen Legislativvorschlag zu kurzzeitigen Vermietungen (short-term rentals) angekündigt und eine Konsultation hierzu eröffnet. Unter Kurzzeitvermietung sind insb. Angebote der „Sharing Economy“ zu verstehen (Vermietung von Ferienwohnungen), die oft über Online-Plattformen vermarktet werden. Diese sind bedeutsam für den europäischen Tourismus - sie stellen derzeit 23% der Beherbergungen und wachsen weiter - und werden zunehmend professionalisiert. Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Regulierungen des Marktes für Kurzzeitvermietungen auf mitgliedstaatlicher Ebene, was den Binnenmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung von Kurzzeitvermietungen beeinträchtigen kann. Auch gibt es ein Informationsdefizit der Behörden über die Anbieter von kurzzeitvermieteten Unterkünften, da gerade die - grenzüberschreitend tätigen - Plattformen ihre Daten oft nicht teilen.

Deutschland begrüßt grundsätzlich die Initiative der Europäischen Kommission, da eine europäische Regelung insbesondere dazu beitragen kann, im Markt für Kurzzeitvermietungen Transparenz zu schaffen und einen funktionierenden Binnenmarkt sowie ein *level playing field* herzustellen, was insbesondere mittleren und kleinen Plattformanbietern den Markteintritt erleichtert.

Deutschland hebt mit Blick auf den Legislativvorschlag die folgenden Grundsätze hervor:

1. Mehrwert einer EU-weiten Regelung bei Vereinfachung der Regeln und Verbesserung der Transparenz

Ein europäischer Legislativakt muss im Vergleich zu den geltenden Regeln auf nationaler, Länder- oder kommunaler Ebene einen Mehrwert mit Blick auf den europäischen Binnenmarkt haben. Im Ergebnis muss der EU-Legislativakt zu einer Vereinheitlichung und Vereinfachung der Marktzugangsregeln im Vergleich zum *Status Quo* führen, und die Transparenz muss erhöht werden. Neue Bürokratielasten durch eine europarechtliche Regelung müssen auf das zur Zielerreichung unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben.

2. Entscheidungsfreiheit von Mitgliedstaaten, Ländern und Kommunen über regulatorische Anforderungen an die Kurzzeitvermietung

Viele Mitgliedstaaten treffen auf nationaler, regionaler und kommunaler Ebene Maßnahmen, um den Markt für Kurzzeitvermietungen zu regulieren, wie Registrierungspflichten, Genehmigungspflichten, Zweitwohnungssteuern, Begrenzungen der Vermietungsdauer. Die Anbieter sind mit einer Vielzahl unterschiedlicher Regelungen konfrontiert, die Beschränkungen des Dienstleistungsbinnenmarktes darstellen können. Viele der Regelungen dienen aber dem Schutz berechtigter Interessen, wie dem Schutz vor Wohnraumverknappung und -verteuerung in beliebten touristischen Destinationen, dem Schutz der Anwohner vor Lärm, Parkplatzverknappung und Vermüllung, dem Schutz der Kurzzeitmieter (Verbraucherschutz), der

Durchsetzung von Steuerpflichten oder der Erfüllung melderechtlicher Pflichten. Wegen der Unterschiedlichkeit der lokalen Begebenheiten müssen Regulierungsmaßnahmen, soweit sie verhältnismäßig sind, weiterhin auf nationaler, Länder- oder kommunaler Ebene erfolgen können, wie dies auch der EuGH in der Rechtssache *Cali Apartments* (C- 724/18 und C- 727/18) bejaht hat.

Aus Sicht der Bundesrepublik Deutschland sollten die folgenden konkreten Maßnahmen von der Europäischen Kommission in Betracht gezogen werden:

1. Registrierungspflicht für Vermieter

Eine Registrierungspflicht aller Vermieter von Kurzzeitvermietungen würde die Transparenz erhöhen und die Durchsetzung nationaler Regelungen zur Kurzzeitvermietung erleichtern. Diese Registrierungspflicht sollte allerdings auf solche Länder oder Kommunen beschränkt sein, die eine Notwendigkeit zur Regulierung des Marktes sehen (Opt-in-Modell). So wird der Aufwuchs von Bürokratie in den anderen Regionen vermieden. Eine Differenzierung der Registrierungspflicht nach gewerblicher bzw. nicht-gewerblicher Vermietung oder nach Schwellenwerten (bzgl. vermieteter Fläche, Höhe der Mieteinnahmen, Anzahl der Mietobjekte etc.) erscheint wegen Gestaltungsmöglichkeiten zur Vermeidung der Registrierungspflicht und der damit verbundenen Vollzugsprobleme nicht sachgerecht. Die Registrierung sollte einfach und unbürokratisch online möglich sein. Wünschenswert wäre ein europaweit einheitliches Format der Registrierungsnummern.

2. Verpflichtung der Plattformen zur Veröffentlichung der Angebote zwingend unter Angabe der Registrierungsnummer

Um den Behörden den Vollzug der Regeln zu erleichtern, sollten die Plattformen, auf denen Kurzzeitvermietungen angeboten werden, verpflichtet werden, alle Angebote aus Gebieten, in denen eine Registrierungspflicht besteht, zwingend unter Angabe der (europaweit einheitlichen) Registrierungsnummer zu veröffentlichen.

3. Verpflichtung der Plattformen zur Datenübermittlung an die zuständigen nationalen Behörden

Vermietungsplattformen mit nennenswerten Marktanteilen sollten im EU-Legislativakt verpflichtet werden, den zuständigen nationalen Behörden auf deren Anfrage bestimmte Daten zu übermitteln, um diesen die Durchsetzung von relevanten Regeln zu erleichtern (wie bspw. Name, Lage, Anzahl der Vermietungsobjekte eines Anbieters, Anzahl der gebuchten Nächte eines Objekts, gezahlter Mietzins). Die herauszugebenden Daten richten sich letztlich nach dem Zweck der nationalen Regelungen zur Kurzzeitvermietung. Zur Steigerung der Rechtsklarheit könnten jedoch in einem Katalog im EU-Legislativakt zumindest Regelbeispiele

dargestellt werden. Die Berichtspflichten sollten unbürokratisch ausgestaltet und Dopplungen mit bestehenden Berichtspflichten, wie z.B. nach DAC 7, vermieden werden. Voraussetzung wäre die Vereinbarkeit mit datenschutzrechtlichen Vorschriften.

4. Festlegung eines beispielhaften Katalogs zulässiger Regulierungsmaßnahmen im EU-Legislativakt

Um einer Fragmentierung des Binnenmarktes entgegenzuwirken, die Transparenz zu erhöhen und den Kommunen bzw. Regionen oder Mitgliedstaaten Rechtssicherheit zu geben, wäre die Festlegung eines beispielhaften Katalogs zulässiger Regulierungsmaßnahmen durch die Mitgliedstaaten (auf nationaler, Länder- oder kommunaler Ebene) im EU-Rechtsakt hilfreich. Dieser Katalog müsste so formuliert sein, dass für die Umsetzung der Maßnahmen hinreichend Flexibilität besteht, um lokalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

5. Mitteilung regulatorischer Maßnahmen an die Europäische Kommission und zentrale Online-Veröffentlichung

Um Transparenz zu schaffen und neuen Plattformanbietern, insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen, den Markteintritt zu erleichtern, sollte eine Mitteilungspflicht der Mitgliedstaaten hinsichtlich der kommunalen, regionalen oder nationalen Maßnahmen zur Kurzzeitvermietung sowie eine Veröffentlichung durch die EU-Kommission vorgesehen werden. Die Veröffentlichung sollte an einer zentralen Stelle online und zumindest in den am weitesten verbreiteten Arbeitssprachen in der EU erfolgen. Darin sollten auch die zuständigen nationalen Behörden, an die sich die Anbieter wenden müssen, genannt werden. Im Übrigen sollten weitergehende und bereits bestehende Notifizierungspflichten, insbesondere nach der Richtlinie (2000/31/EG) über den elektronischen Geschäftsverkehr, unberührt bleiben.