

# Verantwortlichkeiten von Vermietern

([English version here](#))

Wir haben diese Seite zusammengestellt, um Sie über die Verantwortlichkeiten zu informieren, denen Sie als Vermieter möglicherweise nachkommen müssen, wenn Sie Ihre Unterkunft in Deutschland anbieten möchten.

Bitte beachten Sie, dass diese Seite keine Rechtsberatung darstellt. Wir empfehlen Ihnen daher immer, selbst zu recherchieren und sich über mögliche Aktualisierungen zu informieren, um sicherzustellen, dass sich die Gesetzeslage nicht vor Kurzem geändert hat.

Die Vermietung von Ferienwohnungen oder -häusern unterliegt unterschiedlichen Vorschriften und Gesetzen, die einzuhalten sind. Dazu gehören unter anderem Gesetze zum Gebäude- und Lärmschutz, Vorschriften zum Eigentums- und Mietrecht, Veruntreuungsgesetze sowie Steuer- und Gewerbevorschriften. Diese können für ganz Deutschland gelten oder je nach Bundesland oder Gemeinde variieren.

Halten Sie die geltenden Vorschriften unbedingt ein, da bei Nichteinhaltung hohe Strafen drohen.

## 1. Verpflichtungen der Plattformen gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 und Weitergabe von Informationen an Behörden

Ab dem 20. Mai 2026 gelten im Rahmen der Verordnung (EU) 2024/1028 über Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften („EU STR“) neue Verpflichtungen bezüglich Transparenz und Datenweitergabe für Kurzzeitvermietungsplattformen wie FeWo-direkt sowie für Gastgeber.

Diese Verordnung sieht insbesondere Folgendes vor:

- Jeder Mitgliedstaat der Europäischen Union muss eine zentrale digitale Anlaufstelle („Single Digital Entry Point“, SDEP) einrichten, die regelmäßig (in der Regel monatlich) Daten über Kurzzeitvermietungen erhält.
- Die Plattformen müssen Registrierungsnummern erheben und anzeigen, wenn lokale Gesetze eine solche Nummer vorschreiben.
- Die Plattformen müssen den zuständigen Behörden über die SDEP bestimmte Informationen über die Inserate und ihre Tätigkeit übermitteln.

In diesem Zusammenhang wird FeWo-direkt folgende Maßnahmen ergreifen:

- In Ihren Inseraten werden weiterhin die Registrierungsnummern angezeigt, die Sie uns übermitteln, sofern dies aufgrund lokaler Vorschriften erforderlich ist; und
- wir teilen den zuständigen Behörden, sofern gesetzlich vorgeschrieben, bestimmte Informationen bezüglich Ihrer Inserate mit. Dies betrifft insbesondere: Informationen zur Unterkunft (Adresse, Registrierungsnummer und die URL des Inserats auf unserer Plattform); Aktivitätsdaten, wie die Anzahl der Nächte, während denen die Unterkunft vermietet war, und ggf. die Anzahl der übernachtenden Gäste, soweit dies im Rahmen der EU STR-Verordnung und nach geltenden nationalen oder lokalen Gesetzen vorgeschrieben ist.

Dieser Informationsaustausch erfolgt zusätzlich zu den in Deutschland bereits geltenden Melde- oder Erfassungspflichten.

Sie tragen die Verantwortung für Folgendes:

- Prüfen Sie, ob Ihre Gemeinde eine Registrierung für möblierte Touristenunterkünfte verlangt.
- Holen Sie ggf. eine gültige Registrierungsnummer ein und geben Sie sie korrekt in Ihrem Inserat an. Stellen Sie sicher, dass die Informationen zu Ihrem Inserat (insbesondere die Adresse der Unterkunft) korrekt, vollständig und aktuell ist.

Sollten Sie dem nicht nachkommen (d. h. unvollständige, falsche oder veraltete Informationen angeben), können die lokalen Behörden ggf. Maßnahmen gegen Sie ergreifen oder die Plattform auffordern, bestimmte Inserate zu sperren.

Bitte beachten Sie, dass einige Bundesländer das Format der geltenden Registrierungsnummern vor Inkrafttreten der neuen EU STR-Verordnung aktualisieren können. Zum Beispiel:

- **Nordrhein-Westfalen:** Am 18. März 2026 wurde das Format der Registrierungsnummer, die bei der Werbung für Ferienunterkünfte in Nordrhein-Westfalen verwendet werden muss, von „006-2-0020042-21“ auf „DEU-05111000-2-0020042-21“ aktualisiert. Gastgeber können ihre neue Nummer im folgenden Portal finden: <https://serviceportal.gemeinsamonline.de/Onlinedienste/Service/Entry/WOHNRAUMID>. Sie sind außerdem verpflichtet, diese neue Nummer für alle neuen Inserate zu verwenden und bestehende Inserate unverzüglich mit der neuen Nummer zu aktualisieren.
- **Hamburg:** Am 20. Mai 2026 wurde das Format der Registrierungsnummer für die Anzeige von Ferienunterkünften in Hamburg von „32-0012345-26“ auf „DEU-02000000-32-0012345-26“ geändert. Gastgeber sind verpflichtet, diese neue Nummer für alle neuen Einträge zu verwenden und bestehende Einträge unverzüglich entsprechend zu aktualisieren.

## 2. Rechtslage bezüglich der Zweckentfremdung von Wohnraum in Deutschland

Wenn Wohnraum in Deutschland anders verwendet wird als zum dauerhaften Wohnen, wird dies als *Zweckentfremdung* bezeichnet. Zur Zweckentfremdung gehört auch, Ihren Erst- oder Zweitwohnsitz auf Tages- oder Wochenbasis als Ferienunterkunft zu vermieten.

Fast alle Bundesländer haben bereits Gesetze zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum oder zum Schutz von Wohnraum verabschiedet oder planen dies. Auf Grundlage dieser Bundesgesetze können Städte oder Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eigene Verordnungen oder Vorschriften erlassen, um Zweckentfremdung zu regeln. Dies bedeutet, dass die Rechtslage zwischen den einzelnen Bundesländern und Gemeinden variieren und sich jederzeit ändern kann.

## **Genehmigung**

Sie können sich bei der zuständigen Behörde vor Ort erkunden, ob Sie eine Genehmigung benötigen, wenn Sie Ihren Erst- und/oder Zweitwohnsitz als Ferienunterkunft vermieten möchten. Eine Genehmigung für die nicht vorgesehene Verwendung von Wohnraum kann für einen begrenzten Zeitraum, bedingungslos oder mit Auflagen erteilt werden und unter Umständen ist eine Kompensation zu entrichten.

## **Registrierungsnummer**

Gastgeber sind in der Regel verpflichtet, die zuständige örtliche Behörde zu informieren, um eine Registrierungsnummer zu erhalten. Die Registrierungsnummer muss in jedem Inserat und in jeder Werbeanzeige deutlich angegeben werden.

## **Maximaler Mietzeitraum**

Des Weiteren kann es Beschränkungen hinsichtlich des Mietzeitraums pro Jahr für Ferienunterkünfte geben.

## **Registrierung von Gästen**

Nach deutschem Recht sind Sie verpflichtet, Daten von Gästen zu erheben und aufzubewahren, die Ihre Unterkunft für maximal drei Monate bewohnen. Dafür können Sie entweder selbst Berichte erstellen oder online Berichtszertifikate erwerben. Wenn Sie sich dafür entscheiden, die Daten Ihrer Gäste in Ihrem eigenen Gästeregister aufzubewahren, müssen Sie alle geltenden Datenschutzgesetze einschließlich der DSGVO (Datenschutz-Grundverordnung) einhalten.

## **Städtische Vorschriften**

Ausführliche Informationen zu den kommunalen Vorschriften und den erforderlichen Anträgen finden Sie in der Regel auf den Websites der Städte, zum Beispiel:

[Aachen](#)

[Berlin](#)

[Köln](#)

[Dortmund](#)

[Düsseldorf](#)

[Frankfurt](#)

[Freiburg im Breisgau](#)

[Gundelfingen](#)

[Hamburg](#)

[Heidelberg](#)

[Konstanz](#)

[Mannheim](#)

[München](#)

[Münster](#)

[Stuttgart](#)

[Tübingen](#)