

Pflichten für Vermieterinnen und Vermieter

[English](#)

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung oder Ihr Ferienhaus an Gäste vermieten möchten, ist es wichtig, mit den gesetzlichen Bestimmungen vor Ort vertraut zu sein. Informieren Sie sich am besten bei Ihrer Stadt- oder Gemeindeverwaltung über Regelungen, die Sie als Vermieter betreffen.

Um Sie zu unterstützen, haben wir für Sie einige Informationen zusammengestellt. Diese sind jedoch rechtlich nicht verbindlich. Wir weisen zudem darauf hin, dass wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der dargestellten Inhalte übernehmen.

Die Vermietung von Ferienwohnungen oder -häusern unterliegt zum Teil unterschiedlichen Bestimmungen und Gesetzen, welche beachtet werden müssen. Diese können für ganz Deutschland gültig sein oder sich nach Bundesland oder Kommune unterscheiden.

Darunter fallen unter anderem Bau- und Lärmschutzgesetze, Regelungen zum Eigentums- und Mietrecht, Zweckentfremdungsstatute oder steuerliche und gewerbliche Bestimmungen.

Die Konsequenzen, die sich aus diesen Bestimmungen für Sie als Vermieterinnen und Vermieter ergeben, können vielfältig sein.

Rechtliche Situation bei der Zweckentfremdung von Wohnraum

Gerade in großen Städten und Ballungsräumen werden Ferienwohnungen auf vielen Ebenen diskutiert. Viele Städteurlauber sind froh über die zahlreichen Ferienwohnungen, die im Zentrum günstig angeboten werden. Auf der anderen Seite herrscht in einigen Städten Knappheit an bezahlbarem Wohnraum. Deshalb haben einige Kommunen die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Ob Sie für die kurzzeitige Vermietung Ihres Wohnraumes eine Genehmigung brauchen, erfahren Sie bei den zuständigen Behörden. Eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt die jeweils zuständige Gemeindeverwaltung. Meist ist ein entsprechender Antrag auszufüllen.

Im Folgenden finden Sie hilfreiche Links für einige deutsche Städte mit Zweckentfremdungsverbot. Gemein haben sie, dass eine Zweckentfremdung grundsätzlich nur mit einer Genehmigung möglich ist. Eine solche Zweckentfremdung liegt bei einer wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung vor. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Liste nicht erschöpfend ist. Weitere gesetzliche Bestimmungen können für ganz Deutschland sowie für eines oder mehrere Bundesländer oder Gemeinden gelten.

Baden-Württemberg:

In Baden-Württemberg gibt es das [Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum](#) seit 2013. Anfang 2021 wurde das Gesetz noch einmal verschärft. Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt insbesondere bei einer Vermietung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung über zehn Wochen im Jahr vor.

Weitere Informationen zu einzelnen kommunalen Regelungen in Baden-Württemberg finden Sie

auf den folgenden Seiten:

Freiburg

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Heidelberg

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Konstanz

Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt insbesondere bei einer Vermietung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung über sechs Wochen im Jahr vor.

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Mannheim

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Meersburg

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Stuttgart

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)
- [Informationen zur 2021 beschlossenen Verschärfung der Satzung](#)

Überlingen

Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt insbesondere bei einer Vermietung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung über sechs Wochen im Jahr vor.

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Bayern:

In Bayern gibt es seit 2007 ein [Wohnraum-Zweckentfremdungsverbots-Gesetz](#). Mitte des Jahres 2017 wurde das Gesetz noch einmal verschärft. Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt insbesondere bei einer Vermietung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung über acht Wochen im Jahr vor.

Weitere Informationen zu einzelnen kommunalen Regelungen in Bayern finden Sie auf den folgenden Seiten:

Bamberg

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Erlangen

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Fürstfeldbrück

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

München

- [Zweckentfremdungsantrag](#)
- [Allgemeine Informationen](#)
- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)
- [FAQ](#)

Nürnberg

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Puchheim

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Regensburg

- [Wohnraumzweckentfremdungssatzung](#)

Berlin:

In Berlin gibt es das [Zweckentfremdungsverbotsgesetz](#) seit 2013. 2021 wurde es zuletzt verschärft. Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung kann auf Antrag erteilt werden, wenn schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Dies kann der Fall sein, wenn die selbstbewohnte Berliner Hauptwohnung während der eigenen Abwesenheit zu anderen als Wohnzwecken vermietet wird.

Für Zweitwohnungen gilt bei der Vermietung als Ferienwohnung zudem ein grundsätzliches Tageslimit von 90 Tagen pro Jahr. Besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung im Land Berlin, soll von den zuständigen Behörden keine Genehmigung erteilt werden.

Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken setzt eine Registriernummer des zuständigen Bezirksamts voraus. Diese ist seit dem 1. August 2018 immer öffentlich sichtbar anzugeben.

Gemäß Paragraph 5a Absatz 3 ZwVbG besteht die Pflicht zur Anzeige und Angabe einer Registriernummer nicht, wenn die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift des Anbieters oder Werber (etwa in einem Impressum im Sinne des Paragraph 5 Telemediengesetzes) gut sichtbar angegeben werden.

Handelt es sich beim Anbieter um eine juristische Person, sind beim Anbieten oder Bewerben zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft der Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen

ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer anzugeben.

Weitere Informationen zum Gesetz sowie zu den erforderlichen Anträgen finden Sie auf den folgenden Seiten des Service-Portals der Stadt Berlin:

- [Antrag auf Genehmigung](#)
- [Allgemeine Informationen](#)
- [Zweckentfremdungsverbotsgesetz Berlin](#)
- [FAQ](#)

Brandenburg:

In Brandenburg gibt es das [Gesetz gegen Zweckentfremdung von Wohnraum](#) seit Mai 2019. Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt bei einer Vermietung von Wohnraum über acht Wochen im Jahr vor.

Das Gesetz finden Sie auf folgender Seite des Landes Brandenburg:

- [Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum](#)

Weitere Informationen zu einzelnen kommunalen Regelungen in Brandenburg finden Sie auf den folgenden Seiten:

Potsdam

- [Zweckentfremdungsantrag](#)
- [Allgemeine Informationen](#)
- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)
- [FAQ](#)

Bremen:

Seit dem 29. Juni 2018 gelten in Bremen die Vorgaben des [Bremischen Wohnraumschutzgesetzes](#). 2021 wurde das Gesetz noch einmal verschärft. Unter bestimmten Voraussetzungen bedarf es keiner Genehmigung, unter anderem wenn die Vermietung der Haupt- oder Nebenwohnung 90 Tage im Kalenderjahr nicht überschreitet oder die Vermietung weniger als 50% der Gesamtfläche der Wohnung umfasst.

Das Gesetz finden Sie auf der folgenden Seite der Bremer Gesetzesblatts:

- [Bremisches Wohnraumschutzgesetz](#)

Hamburg:

In Hamburg gibt es bereits seit 1982 ein [Wohnraumschutzgesetz](#), welches zuletzt 2018 angepasst

wurde. Nicht genehmigungspflichtig ist die Nutzung einer Hauptwohnung zu anderen als Wohnzwecken, wenn diese Nutzung auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt.

Die zeitliche Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot gilt nicht für Zweitwohnungen. Die Überlassung des Wohnraums an wechselnde Nutzer muss den zuständigen Behörden zuvor angezeigt werden. Diese teilen dem Anzeigenden unverzüglich eine amtliche Nummer (Wohnraumschutznummer) mit. Seit dem 1. April 2019 muss die Wohnraumschutznummer beim Anbieten und Bewerben des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken öffentlich sichtbar angegeben werden.

Die Ausnahmeregelung in Paragraph 13 Absatz 9 HmbWoSchG (Impressum) kann greifen, wenn Vermieter ein Impressum im Sinne von Paragraph 5 TMG (Telemediengesetz) vorweisen können.

Weitere Informationen zum Gesetz sowie zu den erforderlichen Anträgen finden Sie auf den folgenden Seiten der Stadt Hamburg:

- [Allgemeine Informationen](#)
- [Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz](#)

Hessen:

In Hessen gilt das [Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz \(HwoAufG\)](#) seit 2017.

Weitere Informationen zu einzelnen kommunalen Regelungen in Hessen finden Sie auf den folgenden Seiten:

Frankfurt

Für Hauptwohnungen gilt bei der Vermietung als Ferienwohnung ein grundsätzliches Limit von acht Wochen pro Jahr. Soll die Wohnung bis zu acht Wochen im Jahr als Ferienwohnung vermietet werden, muss ein Antrag auf kurzzeitige oder teilweise Umnutzung gestellt werden. Soll die Wohnung dauerhaft als Ferienwohnung vermietet werden, ist es notwendig, einen Antrag auf dauerhafte Umnutzung zu stellen. Wenn die Wohnung für maximal sechs Monate innerhalb von drei Jahren als Ferienwohnung angeboten wird, muss ein Antrag auf vorübergehende Umnutzung gestellt werden.

- [Antrag auf kurzzeitige oder teilweise Umnutzung](#)
- [Antrag auf dauerhafte Umnutzung](#)
- [Antrag auf vorübergehende Umnutzung](#)
- [Allgemeine Informationen](#)
- [Ferienwohnungssatzung Frankfurt](#)
- [Merkblatt Ferienwohnungssatzung](#)

Maintal

Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Hauptwohnsitz für weniger als acht Wochen pro Kalenderjahr zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird.

- [Ferienwohnungssatzung Maintal](#)

Niedersachsen:

Anfang 2019 hat die niedersächsische Landesregierung das [Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum \(NZwEWG\)](#) beschlossen. In Gebieten, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, liegt eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung insbesondere bei einer Vermietung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung über acht Wochen im Jahr vor. In allen anderen Gebieten liegt die Grenze bei zwölf Wochen.

Weitere Informationen zu einzelnen kommunalen Regelungen in Niedersachsen finden Sie auf den folgenden Seiten:

Göttingen

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Lüneburg

- [Zweckentfremdungsverbotssatzung](#)

Norderney

- [Zweckentfremdungssatzung](#)

Mecklenburg-Vorpommern:

Seit dem 29. Mai 2021 gelten in Mecklenburg-Vorpommern die Vorgaben des [Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum](#). Derzeit liegen noch keine kommunalen Regelungen für Mecklenburg-Vorpommern vor.

Nordrhein-Westfalen:

Das in Nordrhein-Westfalen geltende [Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum](#) aus dem Jahr 2014 wurde im Juli 2021 durch das [Wohnraumschutzgesetz](#) ersetzt, welches nun im Land die Zweckentfremdung regelt.

Weitere Informationen zu einzelnen kommunalen Regelungen in Nordrhein-Westfalen finden Sie auf den folgenden Seiten:

Aachen

- [Wohnraumschutzsatzung](#)

Bonn

- [Antrag auf Zweckentfremdung](#)

- [Allgemeine Informationen](#)
- [Zweckentfremdungssatzung](#)

Köln

- [Wohnraumschutzsatzung](#)

Grevenbroich

- [Wohnraumschutzsatzung](#)

Dortmund

- [Wohnraumschutzsatzung](#)

Düsseldorf

- [Wohnraumschutzsatzung](#)

Münster

- [Wohnraumschutzsatzung](#)

Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz gibt es das [Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum](#) seit Februar 2020.