Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Nürnberg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) vom 17. Mai 2024 (Amtsblatt S. 190)

Vom ……

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 2026 (GVBl. S. 110), folgende Satzung:

Art. 1

1. In der Inhaltsübersicht werden nach der Angabe zu § 8 folgende Angaben eingefügt:

   „§ 8a Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen; Registrierungspflicht

   § 8b Aussetzung und Widerruf der Registrierungsnummer; Anordnungen“

2. § 4 wird wie folgt geändert:

   a) Folgender Abs. 5 wird eingefügt:

      „(5) Die Erteilung einer Genehmigung erfolgt unabhängig von der Beantragung oder Erteilung einer Registrierungsnummer nach § 8a.“

   b) Die bisherigen Abs. 5 und 6 werden die Abs. 6 und 7.

3. Nach § 8 werden folgende §§ 8a und 8b eingefügt:

„§ 8a
Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen; Registrierungspflicht

(1) Auf Grundlage des Art. 2a ZwEWG und Art. 3 Nr. 5 der Verordnung (EU) 2024/1028 ist für das Anbieten von kurzfristigen Vermietungen über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften im Gebiet der Stadt Nürnberg die Durchführung eines Registrierungsverfahrens erforderlich.

(2) Eine kurzfristige Vermietung von Unterkünften nach Abs. 1 liegt nach Art. 2a Abs. 1 Satz 2 ZwEWG vor, wenn eine Einheit nach Art. 3 Nr. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 vom Gastgeber nach Art. 3 Nr. 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 regelmäßig oder vorübergehend für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten ohne Unterbrechung gegen Entgelt vermietet wird, unabhängig davon, ob die Vermietung gewerblich oder nichtgewerblich erfolgt.

(3) Der Gastgeber ist auf der Grundlage des Art. 2a Abs. 2 ZwEWG verpflichtet, die Einheit über ein bereitgestelltes Online-Verfahren zu registrieren, bevor er diese über eine Online-Plattform

anbietet (Registrierungspflicht). Dazu sind nach Art. 2a Abs. 3 Satz 1 ZwEWG von dem Gastgeber Informationen zur Einheit und zu seiner Person über das von der Kommune online bereitgestellte Registrierungsverfahren zu übermitteln. Auf der Grundlage des Art. 2a Abs. 3 Satz 2 ZwEWG sind den nach Satz 2 zu übermittelnden Daten Belege beizufügen. Dies kann auch die Kopie der Genehmigung nach § 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 umfassen. Eine Registrierungspflicht gilt auch, wenn nach § 3 Abs. 2 Nr. 5 noch keine Genehmigungspflicht für die zweckfremde Nutzung des Wohnraums besteht. Bei der kurzfristigen Vermietung mehrerer Wohneinheiten muss jede einzelne Wohneinheit gesondert registriert werden.

(4) Der Gastgeber ist auf der Grundlage des Art. 2a Abs. 5 Satz 2 ZwEWG verpflichtet, die nach der Registrierung gemäß Abs. 3 erhaltene Registrierungsnummer auf den Online-Plattformen anzugeben.

(5) Hinsichtlich der Begriffsbestimmungen wird auf Art. 3 der Verordnung (EU) 2024/1028 verwiesen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen in Art. 2a ZwEWG.

§ 8b
Aussetzung und Widerruf der Registrierungsnummer; Anordnungen

(1) Die Stadt kann nach der Vergabe der Registrierungsnummer jederzeit auf Grundlage von Art. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 die nach § 8a Abs. 3 vom Gastgeber übermittelten Informationen und Belege überprüfen.

(2) Wird bei der Überprüfung nach Abs. 1 festgestellt, dass vorgelegte Informationen oder Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft sind, kann der Gastgeber aufgefordert werden, diese innerhalb einer angemessenen Frist zu berichtigen. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, kann die Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummer ausgesetzt werden. In diesem Fall kann die Stadt gegenüber Online-Plattformen anordnen, Angebote zu den betreffenden Einheiten unverzüglich zu entfernen oder den Zugang hierzu zu sperren.

(3) Die Gültigkeit der betreffenden Registrierungsnummern kann ausgesetzt werden, wenn offensichtliche und ernsthafte Zweifel an der Echtheit und Gültigkeit der übermittelten Informationen oder Unterlagen bestehen. Die Stadt kann in diesem Fall gegenüber Online-Plattformen anordnen, weitere zur Überprüfung erforderliche Informationen vorzulegen sowie Angebote zu den betreffenden Einheiten unverzüglich zu entfernen oder den Zugang hierzu zu sperren.

(4) Werden Einheiten ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten, kann die Stadt auf Grundlage des Art. 2a Abs. 8 Satz 2 ZwEWG und Art. 6 Abs. 11 der Verordnung (EU) 2024/1028 gegenüber Online-Plattformen anordnen, entsprechende Informationen zu diesen Angeboten vorzulegen und diese Angebote zu entfernen.

(5) Eine oder mehrere Registrierungsnummern können widerrufen werden, wenn der Gastgeber es vorsätzlich oder grob fahrlässig versäumt hat, die angeforderten Informationen zu berichtigen, oder unechte oder ungültige Informationen übermittelt hat. Die Stadt kann in diesem Fall gegenüber Online-Plattformen anordnen, unverzüglich alle Angebote im Zusammenhang mit den betreffenden Einheiten zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren.

(6) Es wird auf die Bestimmungen des Art. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 verwiesen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen in Art. 2a ZwEWG.“

4. § 11 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 werden nach dem Wort „Vermittler“ die Wörter „sowie Energie- und Wasserversorger“ und nach dem Wort „Behörde“ die Wörter „im Einzelfall bei Vorliegen von tatsächlichen Anhaltspunkten, dass ein Verstoß gegen die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen vorliegt,“ ergänzt.

   b) Satz 5 wird aufgehoben.

5. § 14 wird wie folgt geändert:

   a) In Abs. 1 wird die Angabe „Art. 4 Satz 1 ZwEWG“ durch die Angabe „Art. 4 Abs. 1 ZwEWG“ ersetzt.

   b) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

   „(2) Nach Art. 4 Abs. 2 ZwEWG kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

      1. entgegen § 8a Abs. 3 eine Einheit nicht registriert, bevor er diese über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet,

      2. entgegen § 8a Abs. 4 die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nicht angibt,

      3. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 8b Abs. 3 Informationen nicht vorlegt oder entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 8b Abs. 2, 3 oder 5 Angebote zu Einheiten nicht entfernt oder den Zugang dazu nicht sperrt,

      4. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 8b Abs. 4 Informationen nicht vorlegt sowie Angebote von Einheiten, die ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten werden, nicht entfernt,

      5. entgegen § 11 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.“

Art. 2

Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2026 in Kraft.