favorent

Rechtliche Einordnung: Airbnb-Hausregeln ab November 2026

Was die beiden Richtlinien verlangen, wie sie zum deutschen Recht stehen, was Gäste weiterhin schulden und welche Fragen offen bleiben

Zum Magazinbeitrag: favorent.de/magazin/airbnb-hausregeln/

Herausgeber: Favorent · Rechtsstand und Recherchestichtag 25. Oktober 2026

Anlass: Airbnbs Ankündigung vom 20. Oktober 2026 · Anwendungsbeginn: Reservierungen, die ab dem 20. November 2026 gebucht werden

Dieser Beitrag und die begleitenden Downloads sind eine redaktionelle Zusammenstellung öffentlich zugänglicher Informationen (Stand: 25. Oktober 2026). Sie stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen nicht die Prüfung im Einzelfall durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. Die Rechenbeispiele sind eigene Modellannahmen, keine Marktpreise. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt Favorent keine Gewähr.

Inhalt

1 Auf einen Blick 3

2 Was die beiden Richtlinien verlangen 4

2.1 Hausregeln und Bitten 4

2.2 Zusatzverträge, Gästedaten und Pflicht-Apps 4

2.3 Ab wann die Regeln gelten 5

2.4 Was unverändert bleibt 5

3 Wo die Richtlinie Fragen offenlässt 6

4 Drei Vertragsbeziehungen auseinanderhalten 7

5 Offengelegt heißt nicht zulässig 8

6 Der Begriff Selbstversorgung entscheidet nichts 9

7 Gäste bleiben für Schäden und außergewöhnliche Verschmutzung verantwortlich 10

8 Strafgebühren, Zusatzleistungen und Late Check-out 11

9 Sicherheitsregeln, Meldepflicht und Gästedaten 12

10 Rechte gewerblicher Anbieter gegenüber der Plattform 13

11 Sanktionen und die Grenzen des Prüfers 14

12 Altbuchungen und andere Vertriebskanäle 15

13 Der Protest und was daraus folgt 16

14 Was aus der Recherche noch nicht folgt 17

15 Chronologie 18

Fragen für eine Anfrage an Airbnb 18

16 Quellen 19

1 Auf einen Blick

Airbnb begrenzt, was Gastgeber ihren Gästen bei der Abreise aufgeben dürfen. Betten abziehen und Geschirr spülen gehören künftig nicht mehr dazu. Die Regel gilt für Reservierungen, die ab dem 20. November 2026 gebucht werden. Diese Einordnung erklärt in verständlicher Sprache, was die beiden neuen Richtlinien verlangen, wo sie an deutsches Recht anknüpfen, was Gäste weiterhin schulden und wo der Text Fragen offenlässt.

Was neu gilt

Zwei Richtlinien: eine zu Hausregeln und Bitten, eine zu Zusatzverträgen, Gästedaten und Pflicht-Apps. Beide knüpfen an das Buchungsdatum an, nicht an die Anreise. [S01, S03]

Was Gäste weiter schulden

Einen Zustand ohne übermäßigen Reinigungsbedarf, Ersatz für echte Schäden und die Einhaltung der Standardregeln. Daran ändert das Paket nichts, weder bei Airbnb noch nach deutschem Recht. [S04, S21, S22]

Was die Regeln rechtlich sind

Private Plattformbedingungen. Sie sind kein Gesetz, gelten nur für Airbnb-Buchungen und ändern weder Mietverträge noch Verträge mit Reinigung oder Verwaltung. [S18]

Warum „stand doch im Inserat“ nicht reicht

Transparenz und Zulässigkeit sind zwei verschiedene Prüfungen. Eine sichtbare Pflicht kann trotzdem unzulässig sein, bei Airbnb wie bei der AGB-Kontrolle nach § 307 BGB. [S01, S19]

Wo der Text schweigt

Beim Beladen der Spülmaschine und bei der Mülltonne auf dem eigenen Grundstück. Beides ist weder erlaubt noch verboten, sondern ungeregelt. [S01, S14]

Was aus dem Protest folgt

Bislang nichts Verbindliches. Keine Petition setzt die Regel aus, kein Gericht hat sie geprüft, Airbnb hat weder verschoben noch zurückgenommen. [S08, S09]

Wie diese Einordnung zu lesen ist

Die Richtlinien lagen im Original vor und wurden am 25. Oktober 2026 gelesen. Unterschriftenzahlen sind Momentaufnahmen vom Abend dieses Tages; sie steigen laufend und sagen nichts über die Zahl tatsächlich betroffener Vermieter. Tatsächliche Mehrkosten lassen sich vor dem Anwendungsbeginn nicht messen; Modellrechnungen enthält die Praxis-Checkliste zum Beitrag. Für eine gerichtliche Aussetzung oder eine Rücknahme der Regeln fand sich in den geprüften Quellen kein Beleg.

2 Was die beiden Richtlinien verlangen

2.1 Hausregeln und Bitten

Die erste Richtlinie ordnet die Hausordnung neu. Im Inserat gibt es künftig sieben verbindliche Standardbereiche: Übernachtungsgäste, Ruhezeiten, Veranstaltungen, Haustiere, Rauchen, kommerzielle Aufnahmen und das Abschließen bei der Abreise. Alles andere ist eine Bitte. Bitten sollen Gäste erfüllen, verpflichtet sind sie dazu nicht. Daneben nennt die Hilfeseite eine über den Support verwaltete Auswahl, mit der Gastgeber bestimmte Airbnb-Services im Objekt begrenzen. Die Schlagzeile „nur noch sieben Regeln“ übersieht diesen Mechanismus und die übrigen Plattformpflichten. [S02, S05]

Für die Reinigung hat Airbnb Beispiele veröffentlicht. Die rechte Spalte enthält zulässige Bitten, keine Garantie, dass Gäste sie erfüllen. [S02]

Bereich	Nicht mehr zulässig	Weiter als Bitte vorgesehen
Geschirr	Abwaschen und wegräumen	Benutztes Geschirr in die Spüle stellen
Bettwäsche	Betten abziehen oder Wäsche starten	Benutzte Handtücher sammeln
Abfall	Müll außerhalb der Unterkunft entsorgen	In vorgesehene Innenbehälter trennen
Ausstattung	Auf beworbene Klimaanlage verzichten	Beim Verlassen ausschalten

Drei Punkte zählen für die Praxis. Erstens: Ein „bitte“ vor einer unzulässigen Aufgabe macht sie nicht zulässig. Zweitens: Der Maßstab erfasst alle Arbeiten, die typischerweise eine Reinigungskraft übernimmt. Drittens: Örtliche Gegebenheiten können Ausnahmen rechtfertigen; Airbnb nennt bärensichere Müllbehälter und Wasserbeschränkungen bei Dürre. Eine allgemeine Ausnahme für Selbstversorger, für Inserate ohne Reinigungsgebühr oder für lange Aufenthalte gibt es nicht. [S01]

2.2 Zusatzverträge, Gästedaten und Pflicht-Apps

Die zweite Richtlinie begrenzt zusätzlich unterschriebene Verträge auf vier Anlässe: rechtliche oder Gemeinschaftsvorgaben, optionale Zusatzangebote, Aufenthalte ab 28 Nächten und Airbnb Luxe. Daneben beschränkt sie die Abfrage persönlicher Daten und verpflichtende Registrierungen auf fremden Websites oder in Apps. Ausnahmen bestehen vor allem für nachweisbare rechtliche oder gemeinschaftliche Pflichten und für zulässige Verträge. Möglich bleibt eine vorab angekündigte Ausweiskontrolle vor Ort, in der Regel ohne Kopie. Für digitale Schlösser muss auf Wunsch ein anderer Zugang angeboten werden. WLAN-Portale, die Daten erheben, sind nur für Hotels, Resorts und die genannten Ausnahmen vorgesehen; dasselbe gilt für Bitten um Bewertungen auf fremden Portalen. [S03]

Neu ist nicht jede dieser Grenzen. Der frühere Text, den Airbnb auf derselben Seite erhalten hat, beschränkte bereits Kontaktabfragen, Ausweiskopien, Pflicht-Apps und externe Bewertungen. Deutlich verschärft wird vor allem die bisher weitere Möglichkeit, vorab offengelegte Zusatzverträge zu verlangen. [S03]

Erlaubte Vertragsmuster werden als PDF im dafür vorgesehenen Bereich hinterlegt und sind öffentlich sichtbar. Personenbezogene Angaben gehören nicht in diese Vorlage. Ein später hinzugefügtes Muster gilt nicht rückwirkend für bestehende Reservierungen. Airbnb verlangt die Unterschrift nicht selbst und setzt solche Verträge nicht für den Gastgeber durch. [S02, S06]

2.3 Ab wann die Regeln gelten

Maßgeblich ist der Abschluss der Buchung. Wer einen Aufenthalt im Januar 2027 am 19. November 2026 gebucht hat, fällt nicht allein wegen des Reisedatums unter die neue Richtlinie. Dieselbe Reise, am 20. November gebucht, fällt darunter. Wie Umbuchungen und Ersatzreservierungen an dieser Grenze behandelt werden, sagt die Veröffentlichung nicht; das bleibt eine Einzelfallfrage. [S01, S03]

Unabhängig davon gilt bei Airbnb schon lange: Änderungen an den Inseratsregeln wirken nur für Reservierungen, die danach eingehen. Bestehende Buchungen werden nicht nachträglich umgeschrieben. Für Verwalter heißt das, dass Texte und Buchungsstände nachvollziehbar bleiben müssen. Eine einzige undatierte Hausordnung in der Gästemappe ist dafür kein ausreichendes Archiv. [S05]

> **Empfehlung zum Stichtag**
>
> Zwei Regelstände nebeneinander sind in der Praxis kaum zu halten, vor allem für die Reinigung. Wer ab dem 20. November für alle Anreisen die neuen Regeln vorsieht, gibt nichts auf, weil Gäste auch unter dem alten Rahmen nie zu mehr verpflichtet waren, als zumutbar ist. Rechtlich zwingend ist diese Vereinfachung nicht; sie ist eine betriebliche Entscheidung.

2.4 Was unverändert bleibt

Das Paket verbietet keine Reinigungsgebühr. Verpflichtende Entgelte gehören weiterhin in das passende Preisfeld oder in den Nachtpreis, und seit April 2025 zeigt Airbnb den Gesamtpreis weltweit vor der Buchung. Die Gästegrundregeln bleiben in Kraft: Gäste hinterlassen die Unterkunft ohne übermäßigen Reinigungsbedarf, melden Schäden und halten die Standardregeln ein. Der Schadensschutz für Gastgeber besteht fort. Neu ist der Mechanismus, nicht die Haltung: Schon am 7. November 2022 kündigte Airbnb an, unangemessene Abreiseaufgaben zu begrenzen, und nannte damals Betten abziehen, Wäsche waschen und Staubsaugen. [S04, S07, S24]

3 Wo die Richtlinie Fragen offenlässt

Beim Müll spricht die englische Richtlinie von „offsite“, also außerhalb des Objekts. Daraus folgt kein verlässliches Verbot jedes Weges zur Tonne auf demselben Grundstück. Der Umkehrschluss, jede Tonne auf dem Grundstück sei erlaubt, ist ebenso wenig gedeckt. Entfernung, Zugang, Aufwand und besondere Risiken können eine Rolle spielen. Gerade bei Ferienanlagen mit zentralen Sammelplätzen bleibt das eine konkrete Klärungsfrage. [S01]

Beim Geschirr nennt die Richtlinie die Spüle als zulässigen Ablageort. Eine ausdrückliche Freigabe, Gäste den Geschirrspüler beladen oder starten zu lassen, fehlt. Das Branchenmedium Rental Scale-Up hat den neuen Prüfer im Inserat-Editor am 23. Oktober mit mehr als zwanzig Testformulierungen ausprobiert. Die kombinierte Aufforderung zum Beladen und Starten wurde markiert. Markiert wurde allerdings auch ein bärensicherer Müllbehälter, obwohl Airbnb genau diesen als mögliche Ausnahme nennt. Der Test zeigt also die Unschärfe des Prüfers, keine Entscheidung im Einzelfall. [S14]

Für die Praxis

In der Arbeitsplanung rechnet man vernünftigerweise damit, dass Spülen und Entsorgen vollständig beim Betreiber liegen. Wer die Regel dagegen öffentlich oder gegenüber Airbnb kritisiert, sollte die offenen Randfälle ausdrücklich als offen benennen. Sonst greift man eine Regel an, die Airbnb so nicht veröffentlicht hat.

4 Drei Vertragsbeziehungen auseinanderhalten

Die Richtlinien sind private Plattformbedingungen. Ein deutsches Gesetz sind sie nicht, und ein allgemeines Verbot für jede Ferienwohnung begründen sie auch nicht. Drei Verhältnisse sind zu unterscheiden: das zwischen Airbnb und dem Anbieter, der Unterkunftsvertrag zwischen Anbieter und Gast sowie die Verträge mit Eigentümer, Verwaltung und Reinigungskraft. Eine Änderung auf einer Ebene beantwortet nicht automatisch die Fragen auf den anderen.

Airbnbs Bedingungen für europäische Nutzer sehen den Unterkunftsvertrag als direkt zwischen Gastgeber und Gast geschlossen an. Für den Plattformvertrag nennen sie grundsätzlich irisches Recht; Verbrauchern bleibt der günstigere zwingende Schutz ihres Wohnsitzstaates erhalten. Für geschäftlich Handelnde ist ein irischer Gerichtsstand vorgesehen. Wer sämtliche Airbnb-Vorgaben allein nach deutschem Mietrecht beurteilt, geht deshalb methodisch fehl. Zuerst müssen die konkrete Anbieterrolle und der jeweilige Vertrag feststehen. [S18]

Für einen deutschen Betreiber wirkt die Plattform trotzdem unmittelbar: Eine Hausordnung, die außerhalb von Airbnb vereinbart werden könnte, muss bei einem Airbnb-Angebot zusätzlich mit den Plattformbedingungen vereinbar sein. „Mein Eigentum“ ersetzt nicht die Prüfung des eingegangenen Vermittlungsvertrags. Umgekehrt entzieht die Teilnahme an einer Plattform nachträgliche Änderungen nicht jeder rechtlichen Kontrolle.

5 Offengelegt heißt nicht zulässig

Transparenz und inhaltliche Zulässigkeit sind zwei verschiedene Anforderungen. Eine bei der Buchung sichtbare Reinigungspflicht kann nach dem neuen Maßstab trotzdem unzulässig sein. Das Argument „Der Gast konnte es vorher lesen“ beantwortet deshalb nur einen Teil der Frage. Ob unterschiedliche Leistungsmodelle ausreichend berücksichtigt werden, bleibt ein berechtigter wirtschaftlicher und politischer Einwand; als Ausnahme von der Plattformregel trägt er nicht.

Für einen Unterkunftsvertrag, auf den deutsches Recht anwendbar ist, müssen vorformulierte Bedingungen zusätzlich die AGB-Kontrolle bestehen. § 307 BGB betrifft die unangemessene Benachteiligung und mangelnde Klarheit; § 310 Abs. 1 BGB stuft die Kontrolle gegenüber Unternehmern ab. Weder eine besonders lange Hausordnung noch das Wort „Selbstversorgung“ beweist für sich die Wirksamkeit jeder einzelnen Pflicht. [S19, S20]

Eine sachliche Prüfung fragt nach Umfang und Verhältnis zur gebuchten Leistung: Ist nur die geordnete Ablage gemeint oder die vollständige Wiederherstellung? Ist klar beschrieben, was zu tun ist? Was ist schon bezahlt? Wie viel Aufwand entsteht? Wird eine übliche Nutzung nachträglich zum kostenpflichtigen Sonderfall erklärt? Diese Kriterien erklären, weshalb ein enger, objektbezogener Einwand stärker ist als der pauschale Anspruch auf beliebige Hausregeln.

6 Der Begriff Selbstversorgung entscheidet nichts

Selbstversorgung bezeichnet zunächst die Möglichkeit, sich während des Aufenthalts selbst zu verpflegen. Daraus folgt keine bestimmte Verteilung aller Reinigungsarbeiten. Maßgeblich bleibt die konkrete Leistungsvereinbarung. Andererseits ist nachvollziehbar, dass ein großzügig ausgestattetes Haus mit eigener Küche anders kalkuliert wurde als ein Hotelzimmer ohne Kochmöglichkeit.

Die stärkste Position der Betreiber lautet daher: Eine pauschale Behandlung gewöhnlicher Küchenhandlungen berücksichtigt unterschiedliche Nutzungsmodelle und Kosten unzureichend. Die stärkste Gegenposition lautet: Reisende sollen eine Unterkunft buchen können, ohne erst die Arbeitsorganisation des Betreibers und verstreute Zusatzanforderungen rekonstruieren zu müssen. Eine Diskussion über eine Ausnahme müsste beide Ziele verbinden, etwa mit klar begrenztem Aufwand und einem eindeutigen Preis-Leistungs-Modell.

Ob Airbnb eine solche Ausnahme schafft, weiß derzeit niemand. Sie für die eigene Unterkunft einfach selbst zu erklären, gibt der veröffentlichte Text nicht her. Auch eine Petition setzt die angekündigte Regel nicht aus. Ein Betreiber kann eine konkrete Prüfung verlangen und zugleich seine Abläufe für den Fall vorbereiten, dass die Regel unverändert kommt.

7 Gäste bleiben für Schäden und außergewöhnliche Verschmutzung verantwortlich

Die Plattformgrundregeln verlangen weiterhin einen Zustand ohne übermäßigen Reinigungsbedarf. Als Beispiel nennt Airbnb unter anderem verschimmelte Geschirrreste. Die Plattform unterscheidet gewöhnliche Reinigung, Schäden und unerwartete Reinigungskosten; eine Gebühr allein für ausgelassene Abreiseaufgaben ist nicht vorgesehen. Ehrliche Sauberkeitsbewertungen bleiben möglich. [S04]

Auch nach deutschem Schuldrecht ist der Wegfall einer Reinigungsanweisung kein Freibrief zur Beschädigung. § 241 Abs. 2 BGB begründet Rücksichtnahmepflichten; § 280 Abs. 1 BGB setzt für Schadensersatz eine Pflichtverletzung, einen daraus entstandenen Schaden und Vertretenmüssen voraus. Wird der Vertrag mietrechtlich eingeordnet, hat der Mieter nach § 538 BGB Veränderungen durch vertragsgemäßen Gebrauch nicht zu vertreten. [S21, S22, S23]

Eine pauschale Rechnung für jedes schmutzige Glas lässt sich daraus gerade nicht ableiten. Ein Anbieter muss einen zusätzlichen Anspruch nach Grund und Höhe erklären können. Normale Abwascharbeit, ungewöhnlich starke Verschmutzung und ein beschädigter Gegenstand sind drei verschiedene Sachverhalte. Fotos, Zustand, die tatsächlich erbrachte Arbeit und ihre Abgrenzung zum normalen Wechsel wiegen mehr als die Bezeichnung einer Rechnung als „Sonderreinigung“.

> ⚠ **Dokumentation im Streitfall**
>
> Die Dokumentation darf nicht bei „Gast hat nicht gespült“ enden. Sie muss zeigen, ob ein eigenständiger Schaden oder ein außergewöhnlicher Aufwand vorliegt, wann er festgestellt wurde und warum er dem Aufenthalt zuzuordnen ist. Ein Zeitaufwand oberhalb einer zu knapp angesetzten Reinigungspauschale beweist noch keine Pflichtverletzung des Gastes. Auch die Erstattung durch Airbnb über das Resolution Center ist nicht garantiert.

8 Strafgebühren, Zusatzleistungen und Late Check-out

Airbnb grenzt eigene Strafen von vorab offengelegten Preisen und lokalen Sanktionen ab. Die Preisrichtlinie verlangt, verpflichtende Entgelte im passenden Preisfeld oder im Übernachtungspreis auszuweisen. Erstattungsforderungen gegen Gäste laufen über das Resolution Center. Für bestimmte Gastgeber gibt es begrenzte Sonderregeln, etwa zu Kautionen; eine allgemeine Erlaubnis für eine nachträgliche Abwaschrechnung folgt daraus nicht. [S01, S24]

Es kommt deshalb darauf an, wofür bezahlt wird. Ein einheitlicher, vor der Buchung ausgewiesener Preis für den vollständigen Wechsel ist etwas anderes als eine nachträgliche Sanktion für das Nichtbefolgen einer unzulässigen Anweisung. Auch das Etikett „freiwilliger Spülservice“ hilft nicht, wenn faktisch alle Gäste entweder zahlen oder eine verbotene Aufgabe erledigen müssen.

Bei verspäteter Abreise kommen Abgrenzungsfragen hinzu. Die europäische Fassung der Nutzungsbedingungen erwähnt in Ziffer 1.3 angemessene Sanktionen bei Überziehen der Nutzungszeit, während die neue Hausregel-Richtlinie Gastgeberstrafen grundsätzlich begrenzt. Eine selbst entworfene Late-Check-out-Strafe sollte daraus ohne Klärung nicht abgeleitet werden. Tatsächliche zusätzliche Nutzungszeit, vereinbarte Verlängerung, konkreter Schaden und private Vertragsstrafe sind getrennt zu behandeln. [S18]

9 Sicherheitsregeln, Meldepflicht und Gästedaten

Eine echte Sicherheitsanforderung wird nicht dadurch entbehrlich, dass Airbnb zusätzliche Texte als Bitten organisiert. Zuerst ist festzustellen, woraus sie folgt: Gesetz, behördliche Auflage, Gemeinschaftsregel, Versicherungsbedingung oder eigene Vorsorge. Austauschbar sind diese Grundlagen nicht. Wünscht etwa der Versicherer eine unterschriebene Erklärung, ist das noch kein gesetzlich vorgeschriebener Vertrag.

Für gesetzlich oder durch dokumentierte Gemeinschaftsregeln erforderliche Datenerhebungen enthält die neue Richtlinie Ausnahmen. Welche Daten im deutschen Objekt tatsächlich erforderlich sind, ergibt sich aus dem Melderecht und örtlichen Abgabenregelungen. In Deutschland knüpft § 29 Abs. 2 BMG den besonderen Meldeschein an ausländische Gäste; § 30 BMG begrenzt die zu erhebenden Daten, regelt die Aufbewahrung von einem Jahr ab Abreise und die anschließende Vernichtung innerhalb von drei Monaten. Die pauschale Aussage „Airbnb verbietet nun gesetzliche Gästemeldungen“ ist durch den Text nicht gedeckt. Eine Rechtsgrundlage für einen bestimmten Datensatz rechtfertigt zugleich nicht die Sammlung beliebiger weiterer Daten. [S03, S37, S38]

Der Einwand professioneller Gastgeber verdient trotzdem eine Antwort: Wie sollen Besucherobergrenzen, Poolhinweise und riskante Ausstattungen vorab verständlich beschrieben und später nachweisbar gemacht werden? Die zweite Petition aus den USA benennt dazu nachvollziehbare Betriebsfragen. Ob ein amerikanischer Haftungsverzicht in Deutschland überhaupt denselben Nutzen hätte, lässt sich daraus nicht ableiten; US-Berichte über „Waiver“ sagen nichts über die Wirksamkeit deutscher Haftungsklauseln. [S09]

10 Rechte gewerblicher Anbieter gegenüber der Plattform

Für gewerbliche Nutzer mit EU-Bezug ist die Verordnung (EU) 2019/1150, die P2B-Verordnung, ein konkreter Prüfungsansatz. Art. 3 verlangt verständliche Bedingungen und grundsätzlich mindestens 15 Tage Ankündigungsfrist für Änderungen; erforderliche technische oder geschäftliche Anpassungen können längere Fristen verlangen. Art. 4 betrifft die Begründung von Beschränkungen und Beendigungen, Art. 11 und 12 die Beschwerdebearbeitung und die Mediation. Mit dem Satz „Die Plattform darf das“ ist eine Änderungsbefugnis deshalb nicht abschließend beschrieben. [S25]

Von der öffentlichen Ankündigung bis zum genannten Beginn sind es 31 Kalendertage. Die bloße Mindestfrist ist damit eingehalten. Für einen belastbaren Einwand wären die individuell zugegangene Mitteilung, die notwendige Anpassung und deren realistische Dauer zu prüfen. Eine große Verwaltung mit komplexen Gastverträgen und Zugangssystemen hat andere Umstellungsanforderungen als ein einzelnes Zimmer ohne solche Prozesse. Ein festgestellter Fristverstoß folgt daraus nicht.

Die Bundesnetzagentur erläutert die P2B-Verordnung als Schutz gewerblicher Nutzer mit Niederlassung oder Wohnsitz in der EU, die über die Dienste Verbraucher in der EU erreichen. Sie stellt Beschwerdeinformationen bereit und dokumentiert die aktuelle Durchsetzung. Gelegentliche private Vermietung und geschäftliche Nutzung dürfen dabei nicht gleichgesetzt werden. [S27]

Airbnbs europäische Bedingungen nennen eine grundsätzlich dreißigtägige Mitteilung bei Änderungen und bei wesentlichen Änderungen eine ausdrückliche Annahme; für Business Hosts ist ein eigener Beschwerde- und Mediationsweg beschrieben. Ob und wie diese Klauseln auf den konkreten Richtlinienwechsel anzuwenden sind, ist anhand der Mitteilung und der Vertragsfassung zu prüfen. Die Veröffentlichung allein beweist weder die wirksame Zustimmung jedes Gastgebers noch die Unwirksamkeit der gesamten Reform. [S18]

Was eine tragfähige Beschwerde enthält

Einen konkreten Ablauf, die betroffene Formulierung, die benötigte Ausnahme und den messbaren Aufwand. Der pauschale Vorwurf einer Enteignung passt nicht zur vertraglichen Konstellation. Ebenso wenig lässt sich aus vielen Kommentaren ein Kartellrechtsverstoß ableiten; dafür wären relevante Märkte, Marktmacht, konkrete Behinderung und wirtschaftliche Auswirkungen gesondert zu untersuchen.

11 Sanktionen und die Grenzen des Prüfers

Die veröffentlichte Richtlinie nennt zunächst Aufklärung, Änderungsaufforderungen und Warnungen. Dauert ein Verstoß an, kommen Hinweise im Inserat und eine verringerte Sichtbarkeit in Betracht; weitere Schritte richten sich nach den Nutzungsbedingungen. Die zweite Richtlinie nennt bei wiederholten Verstößen auch Sperrung oder Entfernung. Dass jeder erste missverständliche Satz automatisch eine Kontosperre auslöst, steht dort nicht. [S01, S03]

Markierten Text kann man nach Airbnbs eigener Anleitung speichern; er wird später geprüft. Der Prüfer ist deshalb weder ein vollständiger rechtlicher Filter noch eine Zusicherung, dass unmarkierter Text zulässig sei. Das unterscheidet sich von Berichten, die pauschal von einer blockierten Speicherung sprechen. Wer eine Markierung bekommt, hält Wortlaut, Datum und Begründung fest. [S05]

Bei örtlichen Besonderheiten ist eine nachvollziehbare Begründung sinnvoller als die Suche nach Formulierungen, die den Prüfer überlisten. Eine Aufgabe umzubenennen ändert nichts an ihrem Inhalt. Umgekehrt sollte ein Warnhinweis nicht als bereits endgültig abgelehnter Ausnahmeantrag behandelt werden: Automatische Vorprüfung, menschliche Bewertung und spätere Sanktion sind drei verschiedene Schritte.

12 Altbuchungen und andere Vertriebskanäle

Aus dem Anwendungsbeginn folgt kein Freibrief für frühere Buchungen. Auch dort gelten die zuvor einbezogenen Bedingungen und die gesetzlichen Grenzen, und Airbnb hat Grenzen überzogener Abreiseaufgaben seit Jahren kommuniziert. Umgekehrt darf ein Betreiber eine bestätigte Buchung nicht mit neuen Preisen oder Pflichten belegen, nur weil er später seine Inseratsvorlage geändert hat. [S05, S07]

Für Buchungen über andere Portale oder auf direktem Weg ist gesondert zu prüfen, welche Regeln dort vereinbart und zulässig sind. Die Airbnb-Richtlinie ändert diese Verträge nicht. Unterschiedliche Gästeanweisungen je Kanal sind allerdings fehleranfällig: Eine Reinigungskraft sollte nicht vor Ort raten müssen, welcher Kanal welchen Arbeitsumfang hinterlässt.

Ein einheitlicher Vollservice kann deshalb organisatorisch sinnvoll sein, ist aber als eigene Geschäftsentscheidung zu kalkulieren. Ebenso ist das Reduzieren von Kücheninventar oder die Aufgabe der Küchenfreigabe eine Produktänderung. Sie greift in die versprochene Ausstattung ein und darf Gästen mit bestehender Buchung nicht stillschweigend aufgezwungen werden. Was aus Protest angekündigt wird, ist damit nicht automatisch eine wirtschaftlich oder vertraglich geeignete Reaktion.

13 Der Protest und was daraus folgt

Die Gegenbewegung hat ein Gesicht und Zahlen. Harry Newington startete am 21. Oktober 2026 im Vereinigten Königreich die Petition „Airbnb: Keep Self-Catering Self-Catering“. Am Abend des 25. Oktober zeigte sie 17.753 Unterschriften. Sie fordert die Rücknahme der Abwaschbeschränkung, praktikable Müllregeln am Objekt, mehr Autonomie und die vorherige Beteiligung der Gastgeber. Grenzen gegen Bettabziehen, Wäschewaschen und professionelle Reinigungsarbeiten durch Gäste unterstützt sie ausdrücklich. [S08]

Eine zweite Petition aus den USA, gestartet von Annie Switzer ebenfalls am 21. Oktober und inzwischen unter dem Titel „Airbnb: Hosts Ask You to Reconsider the New Contract & Verification Limits“ geführt, stand am selben Abend bei 2.274 Unterschriften. Ihr geht es um kurze, vorab offengelegte Verträge, Identitäts- und Altersprüfung, Besucher- und Parkgrenzen, Sicherheitshinweise und Versicherungsanforderungen sowie um eine Verschiebung bis zu einer Konsultation. Eine dritte Petition aus den USA, die das ganze Paket stoppen will, zeigte 75 Unterschriften, eine australische 459. [S09, S40, S41]

Belegt ist durch die Unterschriften die Unterstützung für den jeweiligen Aufruf. Sie belegen weder, dass alle Unterzeichner aktive Anbieter sind, noch die Zahl betroffener Objekte oder den Anteil unzufriedener Gastgeber; wegen möglicher Überschneidungen dürfen sie auch nicht addiert werden. Der Text einer Petition ist zudem keine verbindliche Auslegung der Richtlinie. Gerade die zweite Initiative verlangt teilweise Bestätigungen von Ausnahmen, die Airbnb grundsätzlich bereits vorsieht; streitig bleibt die konkrete Umsetzung.

Dazu veröffentlichte Newington im Community Center einen nach eigener Angabe an das britische Presseteam gesendeten Brief mit der Bitte um eine Antwort bis zum 6. November 2026; eine Empfangsbestätigung oder Zusage der Unternehmensleitung enthält die Diskussion nicht. Im französischen Forum verbreitete ein Gastgeber aus Loire-sur-Rhône einen Beschwerdeaufruf mit Mustertext, der am Stichtag 65 Antworten zeigte. Der australische Sender ABC berichtete am 24. Oktober über einen geplanten landesweiten „host blackout“ am 20. November; eine Teilnehmerzahl nennt der Bericht nicht. Die deutsche Oberfläche des offiziellen Ankündigungsforums zeigte überwiegend automatisch übersetzte internationale Beiträge. Beim Deutschen Ferienhausverband und beim Deutschen Tourismusverband fand sich bis zum Stichtag keine Stellungnahme; das ist eine Nachweisgrenze, keine Aussage über interne Befassung. [S10, S11, S12, S16, S26, S28]

Es gibt auch die andere Seite. Das Verwaltungsunternehmen HostSavvy aus Toronto begrüßt die Reform und erklärt, Bettwäsche, Geschirr und Müll ohnehin selbst zu übernehmen; der Beitrag ist zugleich Eigenwerbung. Professionelle Verwalter äußern gegenüber Rental Scale-Up Einwände zur Haftung und zur Kontrolle über die Gästebeziehung. Beides zeigt einen Konflikt innerhalb der Branche, keine einheitliche Front. [S14, S15]

> ⚠ **Was der Protest rechtlich bewirkt**
>
> Bislang nichts. Zum Stichtag ist kein gerichtliches Verfahren mit überprüftem Aktenzeichen gegen das Regelpaket dokumentiert, und es gibt weder eine Verschiebung noch eine Rücknahme. Die Proteste sind als Petitionen, veröffentlichte Beschwerden, Selbstauskünfte und medienberichtete Ankündigungen zu beschreiben. Von einem gewonnenen Rechtsstreit oder einer feststehenden Reform der Reform zu sprechen, wäre irreführend.

14 Was aus der Recherche noch nicht folgt

Offen bleiben repräsentative deutsche Zeit- und Kostendaten, eine belastbare Zahl tatsächlich ausscheidender Anbieter, die Reichweite des angekündigten Boykotts, vollständige offizielle Antworten auf die Petitionen und die Auslegung mehrerer Randfälle. Die Recherche umfasste englische, deutsche und französische Suchwege, Airbnb-Originalseiten, Petitionsseiten, Community-Beiträge, internationale Berichte und gezielte Verbandssuchen. Nicht öffentliche Gruppen, individuelle Gastgebermitteilungen und interne Supportvorgänge sind nicht abgedeckt.

Diese Einordnung beschränkt sich bewusst auf die berührten Plattform- und Vertragsfragen. Ein Gutachten zur Wirksamkeit gegenüber einem bestimmten Vertragspartner setzt dessen Vertragsfassung, Status, Änderungsmitteilung und konkrete Prozesse voraus. Kapitel zum Bau- oder Zweckentfremdungsrecht würden diesen Konflikt nicht klären.

Eine Aktualisierung ist angezeigt, wenn Airbnb den Text ändert, eine offizielle Antwort oder Ausnahmeentscheidung veröffentlicht, eine Petition ihren Status ändert, ein konkretes Verfahren nachgewiesen ist oder nach dem 20. November tatsächliche Wechselkosten vorliegen. Nachträge erscheinen datiert im Magazinbeitrag unter „Was noch offen ist“.

15 Chronologie

Datum	Vorgang und belegter Stand	Bedeutung und nächster überprüfbarer Schritt
07.11.2022	Airbnb kündigt Grenzen unangemessener Abreiseaufgaben an. [S07]	Historischer Vorläufer; keine erst 2026 entstandene Debatte.
20.10.2026	Neues Regelpaket und Prüfer im Editor angekündigt. [S02]	Richtlinienwortlaut und individuelle Mitteilung sichern.
21.10.2026	Petitionen von Newington und Switzer gestartet. [S08, S09]	Entwicklung getrennt verfolgen; Unterzeichner nicht addieren.
21.10.2026	Newington veröffentlicht Brief; französischer Beschwerdeaufruf. [S10, S11]	Antwort oder echte Konsultation wäre der nächste Fortschritt.
22. bis 23.10.2026	ABC berichtet Betreiberreaktionen; Rental Scale-Up prüft den Editor. [S13, S14]	Ankündigungen und Testbefunde von Entscheidungen trennen.
24.10.2026	ABC berichtet geplanten Blackout am 20.11. [S12]	Beteiligung und tatsächliche Buchungssperren sind nicht beziffert.
25.10.2026	Abrufstände am Abend: 17.753, 2.274, 459 und 75 Unterschriften. [S08, S09, S40, S41]	Momentaufnahme, kein Abschlussstand.
06.11.2026	Von der britischen Petition erbetene Antwortfrist. [S10]	Reaktion von Airbnb prüfen und nachtragen.
20.11.2026	Beginn für ab diesem Tag gebuchte Reservierungen. [S01, S03]	Durchsetzung, Ausnahmeentscheidungen und erste Betriebsdaten prüfen.

Fragen für eine Anfrage an Airbnb

- [ ] Sind Behälter auf demselben Grundstück erlaubt, und wo liegt bei zentralen Sammelstellen die Grenze?
- [ ] Darf ein Gast gebeten werden, benutztes Geschirr in die Spülmaschine zu räumen, und wie unterscheiden sich Beladen, Starten und Ausräumen?
- [ ] Was gilt für ältere Reservierungen, die nach dem Stichtag geändert werden?
- [ ] Welche Sicherheits- und Versicherungsanforderungen erkennt Airbnb konkret als Ausnahme an?
- [ ] Wie werden normale Geschirrreste von übermäßiger Verschmutzung abgegrenzt, und welche Nachweise werden verlangt?
- [ ] Wie läuft die Prüfung einer Fehlmarkierung im Editor, und welche Wirkung hat ein laufender Einspruch auf Sichtbarkeit oder Sanktionen?

16 Quellen

Alle Quellen wurden am 25. Oktober 2026 in den genannten Teilen gelesen. Bei dynamischen Seiten bezeichnet das Abrufdatum die eingesehene Fassung. Amtliche Normen sind von Plattformtexten, Petitionen und Berichten getrennt gekennzeichnet. Die Nummerierung folgt der Recherche zum Beitrag; Lücken sind beabsichtigt.

S01 **Reasonable house rules and requests**
Airbnb · Plattformrichtlinie · Anwendungsbeginn, Anforderungen, Gästeerwartungen, Durchsetzung. Grenze: angekündigte Regel ab Buchungsdatum; keine gerichtliche Wirksamkeitsfeststellung.
https://www.airbnb.com/help/article/4168

S02 **Important changes to house rules**
Airbnb · Offizielle Erläuterung vom 20.10.2026 · Standardregeln, Beispiele, Ausnahmen, Einspruch.
https://www.airbnb.com/resources/hosting-homes/a/important-changes-to-house-rules-21

S03 **Limiting host-imposed contracts and other requirements**
Airbnb · Plattformrichtlinie mit früherer Fassung auf derselben Seite · neuer Text oben, frühere Off-Platform Policy unten.
https://www.airbnb.com/help/article/4169

S04 **Ground rules for home guests**
Airbnb · Plattformrichtlinie · Sauberkeit, Müll, Schäden, Durchsetzung. Grenze: keine Zusage, dass jeder Zusatzaufwand erstattet wird.
https://www.airbnb.com/help/article/2894

S05 **Add house rules and requests to your listing**
Airbnb · Bedienungsanleitung · Regelkategorien einschließlich Services, Bestandsreservierungen, Prüfung markierter Texte.
https://www.airbnb.com/help/article/472

S06 **Add a contract to your home listing**
Airbnb · Bedienungsanleitung · Öffentliches Vertrags-PDF, Änderungen und bestätigte Reservierungen.
https://www.airbnb.com/help/article/2824

S07 **Airbnb is introducing total price display and updating guest checkout**
Airbnb Newsroom · Mitteilung vom 07.11.2022 · Verbesserungen beim Check-out; historischer Beleg.
https://news.airbnb.com/airbnb-is-introducing-total-price-display-and-updating-guest-checkout

S08 **Airbnb: Keep Self-Catering Self-Catering – Let Hosts Ask Guests to Wash Up!**
Harry Newington, change.org · Petition, gestartet 21.10.2026 · Anzeige am Abend des 25.10.2026: 17.753 Unterschriften. Grenze: dynamische Anzeige; Gastgebereigenschaft der Unterzeichner nicht geprüft.
https://www.change.org/p/airbnb-keep-self-catering-self-catering-let-hosts-ask-guests-to-wash-up

S09 **Airbnb: Hosts Ask You to Reconsider the New Contract & Verification Limits**
Annie Switzer, change.org · Fortgeschriebene Petition, gestartet 21.10.2026 unter dem Titel „Hands off my small business Airbnb!!“ · Anzeige am Abend des 25.10.2026: 2.274 Unterschriften.
https://www.change.org/p/airbnb-hosts-ask-you-to-reconsider-the-new-contract-verification-limits

S10 **Letter sent to Airbnb UK's press team**
Harry Newington, Airbnb Community Center · Offener Brief mit Kommentaren, 21.10.2026 · Antwortfrist 06.11.2026. Grenze: Versand und Reaktionen sind Selbstauskünfte.
https://communitycenter.airbnb.com/forum/2d51a5c2-16fb-4016-833b-8f987dae813c/post/cff67fff-ed45-442e-8c5c-a7334e2e722e

S11 **Unissons nous pour ne pas permettre à AIRBNB d'appliquer leur nouveau règlement délirant**
Guillaume1002, Airbnb Community Center Frankreich · Beschwerdeaufruf mit Mustertext, 21.10.2026 · 65 Antworten und 109 Reaktionen am Stichtag.
https://communitycenter.airbnb.fr/forum/074005e0-0626-4b7e-92f9-8bd3b1daab97/post/6a1ee8c5-edf4-497c-b0d1-ec9029889005

S12 **Airbnb hosts launch online petition against check-out chores ban**
Kristy Sexton-McGrath, ABC News Australien · Bericht vom 24.10.2026 · Boykottankündigung, Felicity Stevens, Airbnb-Stellungnahme. Grenze: Reichweite des Blackouts nicht beziffert.
https://www.abc.net.au/news/2026-10-24/airbnb-checkout-chores-ban-backlash/107300484

S13 **Airbnb scraps check-out chores for guests under new rules**
Kristy Sexton-McGrath, ABC News Australien · Bericht vom 22.10.2026, aktualisiert 23.10.2026 · Betreiberreaktionen, Gebühren.
https://www.abc.net.au/news/2026-10-22/air-bnb-scraps-checkout-chores/107295458

S14 **Test des neuen Hausregel-Prüfers im Inserat-Editor**
Thibault Masson, Rental Scale-Up · Branchenauswertung mit eigenem Test vom 23.10.2026 · mehr als 20 Testformulierungen. Grenze: ein Testinserat zu einem Zeitpunkt.
https://www.rentalscaleup.com/airbnb-house-rules-checker-property-managers/

S15 **Airbnb's new checkout rules: what Toronto owners need to change before November 20**
Luke Wai, HostSavvy · Betreiberposition vom 21.10.2026, aktualisiert 25.10.2026. Grenze: Selbstauskunft und Werbung eines Verwaltungsunternehmens.
https://hostsavvy.ca/airbnb-house-rules-change-toronto-owners/

S16 **Neuigkeiten von Airbnb – Wichtige Änderungen an den Hausregeln**
Airbnb Community Center · Offizielle Ankündigung mit internationaler Diskussion, 20.10.2026. Grenze: deutsche Oberfläche zeigt übersetzte internationale Beiträge.
https://communitycenter.airbnb.de/forum/ae26c59b-17b5-4904-af06-3212bff8d693

S17 **A clear and simple checkout**
Airbnb · Gastgeberhilfe vom 20.10.2026 · Hausregeln setzen, Gästefeedback.
https://www.airbnb.com/resources/hosting-homes/a/a-clear-and-simple-checkout-584

S18 **Terms of Service for European Users**
Airbnb · Nutzungsbedingungen, Fassung vom 05.02.2026 · Europäischer Teil, Ziffern 1.2, 1.3, 15, 23 und 27. Grenze: Einbeziehung und Änderungsmitteilung eines konkreten Kontos ungeprüft.
https://www.airbnb.co.uk/help/article/2908

S19 **§ 307 BGB – Inhaltskontrolle**
Bundesministerium der Justiz · Gesetzestext · Absätze 1 bis 3. Grenze: nur bei anwendbarem deutschen Recht; keine konkrete Airbnb-Klausel gerichtlich bewertet.
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__307.html

S20 **§ 310 BGB – Anwendungsbereich**
Bundesministerium der Justiz · Gesetzestext · Absatz 1.
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__310.html

S21 **§ 241 BGB – Pflichten aus dem Schuldverhältnis**
Bundesministerium der Justiz · Gesetzestext · Absatz 2.
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__241.html

S22 **§ 280 BGB – Schadensersatz wegen Pflichtverletzung**
Bundesministerium der Justiz · Gesetzestext · Absatz 1.
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__280.html

S23 **§ 538 BGB – Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch**
Bundesministerium der Justiz · Gesetzestext · vollständige Norm.
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__538.html

S24 **Pricing and payment transparency**
Airbnb · Plattformrichtlinie · Preistransparenz, Zahlungen auf der Plattform, Kautionen, Schadensschutz.
https://www.airbnb.com/help/article/2799

S25 **Verordnung (EU) 2019/1150 (P2B-Verordnung)**
Europäisches Parlament und Rat · Fairness und Transparenz für gewerbliche Nutzer von Online-Vermittlungsdiensten · Art. 3, 4, 11 und 12.
https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2019/1150/oj

S26 **Deutscher Ferienhausverband e. V.**
Verbandswebsite · Aktuelle Mitteilungen und gezielte Suche. Grenze: keine Stellungnahme gefunden; das beweist keine fehlende interne Befassung.
https://www.deutscher-ferienhausverband.de/

S27 **Platform-to-Business-Verordnung**
Bundesnetzagentur · Behördliche Erläuterung · Wer geschützt wird, Verpflichtungen, Durchsetzung.
https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Digitales/P2B/artikel.html

S28 **Kurzzeitvermietung**
Deutscher Tourismusverband · Themenübersicht. Grenze: behandelt die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung, nicht die Airbnb-Reform.
https://www.deutschertourismusverband.de/themen/politik/kurzzeitvermietung

S37 **§ 29 BMG – Besondere Meldepflicht in Beherbergungsstätten**
Bundesministerium der Justiz · Amtlicher Gesetzestext · Absätze 2, 3 und 5.
https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/__29.html

S38 **§ 30 BMG – Besondere Meldescheine für Beherbergungsstätten**
Bundesministerium der Justiz · Amtlicher Gesetzestext · Datenumfang, Aufbewahrung, Vernichtung.
https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/__30.html

S40 **Stop Airbnb's new House Rules and Requests Rules!**
Orlie Benjamin, change.org · Petition aus den USA, gestartet 22.10.2026 · Anzeige am Abend des 25.10.2026: 75 Unterschriften.
https://www.change.org/p/stop-airbnb-s-new-house-rules-and-requests-rules

S41 **Airbnb: Stop Stripping Hosts of Control Over Their Own Homes**
The Airbnb Hosts Community, change.org · Petition aus Australien · Anzeige am Abend des 25.10.2026: 459 Unterschriften.
https://www.change.org/p/airbnb-stop-stripping-hosts-of-control-over-their-own-homes

Haftungshinweis

Dieser Beitrag und die begleitenden Downloads sind eine redaktionelle Zusammenstellung öffentlich zugänglicher Informationen (Stand: 25. Oktober 2026). Sie stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen nicht die Prüfung im Einzelfall durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. Die Rechenbeispiele sind eigene Modellannahmen, keine Marktpreise. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt Favorent keine Gewähr. Zum Magazinbeitrag: favorent.de/magazin/airbnb-hausregeln/ · Fragen und Hinweise: welcome@favorent.de