

FAVORENT MAGAZIN • DOSSIER

Wohnen auf Zeit unter Milieuschutz

Was das Berliner Urteil für Ferienwohnungen und Monteurunterkünfte bedeutet

Juristisches Hintergrunddossier zum Magazinbeitrag „Zuhause mit Ablaufdatum“

Herausgeber: Favorent • Rechtsstand 18. September 2026 • Veröffentlicht am 19. September 2026

favorent.de/magazin

HINWEIS

Dieser Beitrag und das begleitende Dossier sind eine redaktionelle Zusammenstellung öffentlich zugänglicher Informationen (Stand: 19. September 2026). Sie stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen nicht die Prüfung im Einzelfall durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt Favorent keine Gewähr.

Inhalt

Kurzeinführung	3
Juristische Erläuterung	5
1 Gegenstand und Erkenntnisgrenzen	5
2 Der mitgeteilte Sachverhalt und die verfahrensrechtliche Aussage	5
3 Historische Entwicklung der rechtlichen Instrumente	6
4 Systematik der Erhaltungsgenehmigung.....	7
5 Der umstrittene Begriff der Nutzungsänderung	8
6 Die Berliner Verwaltungsvorschriften von April 2026	9
7 Städtebauliche Gründe und die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts von Juni 2026..	10
8 Bauplanungsrechtliche Einordnung der Unterkunft.....	11
9 Zweckentfremdungsrecht und seine eigene Begriffsbildung.....	12
10 Bestandsschutz und Vertrauensschutz	12
11 Grundrechte und Verhältnismäßigkeit.....	13
12 Mietrechtliche Einordnung und Befristung	14
13 Vermieterzustimmung und Wohnungseigentumsrecht.....	15
14 Nutzungsuntersagung und gerichtlicher Rechtsschutz.....	15
15 Zivilrechtliche Folgen einer Betriebsbeschränkung.....	16
16 Unionsrecht und das anhängige Verfahren Smartflats.....	17
17 Datenübermittlung und Plattformkontrolle seit 2026	18
18 Gesetzgebung und belastbare Entwicklungsaussagen	18
19 Fallgruppen für die praktische Anwendung.....	20
20 Einordnung der offenen Verfahren und weitere Beobachtung	21
Verfahrensübersicht	22
Quellen und Nachweise	23
Anlassurteil und Berliner Verwaltungspraxis.....	23
Städtebaurechtliche Rechtsprechung	23
Zweckentfremdung und Bestandsschutz	24
Mietrecht und Wohnungseigentum.....	24
Europäisches Recht und Plattformdaten.....	25
Gesetzgebung und weitere Nachweise.....	25
Checkliste für Eigentümer.....	27

Untersucht werden in diesem Dossier das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 10. September 2026, VG 19 K 95/26, sowie seine Bedeutung für die Vermietung und Vermarktung zeitweise überlassener Unterkünfte. Enthalten sind darin eine Kurzeinführung, eine vertiefte juristische Erläuterung, eine Verfahrensübersicht, das Quellenverzeichnis und eine Checkliste für Eigentümer. Zum Quellenverzeichnis führen die Nachweise [S01] bis [S44]. Bei den Fallbeispielen handelt es sich um eigene, ausdrücklich hypothetische Anwendungsfälle.

Quellenstand zum Anlassfall: Die gerichtliche Pressemitteilung sowie ergänzende Mitteilungen von Bezirk und Senat wurden ausgewertet. Bei Abschluss der Recherche war ein veröffentlichter Volltext der Entscheidungsgründe nicht auffindbar. Zugelassen wurde die Berufung. Öffentlich war nicht belastbar feststellbar, ob sie bereits eingelegt wurde; Rechtskraft ist ebenso wenig nachgewiesen. Auf die amtlich mitgeteilten Inhalte bleiben Aussagen über die genaue Begründung des Urteils daher beschränkt. Bei der weitergehenden rechtlichen Einordnung handelt es sich um eigene Analyse auf Grundlage der ausgewiesenen Normen und Entscheidungen. [S01–S03]

Eigenständig lesbar sind die Kurzeinführung und die juristische Erläuterung. Herkunft und Belastbarkeit der verwendeten Nachweise werden im Quellenverzeichnis dokumentiert.

Kurzeinführung

In Berliner Milieuschutzgebieten muss mit einem zusätzlichen Genehmigungsbedarf rechnen, wer eine bisher dauerhaft vermietete Wohnung künftig möbliert für einige Monate anbietet. Am 10. September 2026 hat das Verwaltungsgericht Berlin eine Klage gegen die Untersagung eines solchen Vermietungsmodells in Neukölln abgewiesen. Betroffen waren 15 Wohnungen, welche zu einer Pauschalmiete und ganz oder zimmerweise für drei bis höchstens zwölf Monate angeboten wurden. Dieser Wechsel kann laut der gerichtlichen Mitteilung eine erhaltungsrechtlich relevante Nutzungsänderung sein: Als dauerhafter Wohnraum stehen die Wohnungen der geschützten Gebietsbevölkerung nicht mehr in gleicher Weise zur Verfügung. [S01]

Eigentümer und Betreiber, die frühere Mietwohnungen in zeitweise vermietete Apartments, Co-Living-Angebote oder Monteurunterkünfte umwandeln, sind von dem Urteil besonders betroffen. Ebenfalls relevant ist die Entscheidung für klassische Ferienwohnungen, da sie die Bedeutung einer vollständigen Prüfung sämtlicher Genehmigungsebenen unterstreicht. Nicht ersetzt wird diese Prüfung durch eine Registriernummer, eine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft oder die bloße Verlängerung der Mindestmietdauer.

Durch die Entscheidung wird kein deutschlandweites Verbot möblierter Vermietung begründet. Der Schutz der Bevölkerungszusammensetzung in einem förmlich festgelegten Berliner Erhaltungsgebiet ist ihr unmittelbarer rechtlicher Zusammenhang. Andere Ausgangslagen sind außerhalb solcher Gebiete sowie bei bereits rechtmäßig genehmigten Beherbergungsangeboten zu prüfen. Von einer systematischen Umstellung bisheriger Dauerwohnungen müssen auch innerhalb eines Schutzgebiets echte vorübergehende Wohnbedürfnisse, zulässige Zeitmietverträge und persönliche Zwischenvermietungen sorgfältig unterschieden werden. Entsprechende Differenzierungen sehen die Berliner Verwaltungsvorschriften vor. [S04–S07]

Daraus folgt für Eigentümer ein konkreter Auftrag: Zusammenpassen müssen Gebietslage, frühere Nutzung, vorhandene Bescheide, tatsächliche Belegung und angebotene Vertragsbedingungen. Erst nach Klärung der erforderlichen Genehmigungen sollten neue Umstellungen verbindlich vermarktet werden. Sinnvoll ist bei laufenden Angeboten eine Bestandsprüfung; pauschale Kündigungen gegenüber Bewohnern stellen keine sachgerechte Reaktion dar.

Offen bleibt die weitere Entwicklung. Die Berufung ist vom Gericht zugelassen worden; zum Recherchestichtag war ein veröffentlichtes Berufungsaktenzeichen nicht nachweisbar. Zugleich wird die Kontrolle von Plattformangeboten durch den seit 2026 geltenden europäischen Datenaustausch erleichtert. Daher sollten Betreiber mit genauerer Prüfung rechnen und ihr Geschäftsmodell anhand des konkreten Objekts dokumentieren. [\[S01, S27-S29\]](#)

Juristische Erläuterung

1 Gegenstand und Erkenntnisgrenzen

Die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Umstellung von Dauerwohnraum auf zeitweise Überlassungsmodelle sowie deren Rückwirkung auf Vermietung, Verwaltung und Vermarktung sind Gegenstand der Untersuchung. Den Anlass bildet VG Berlin, Urteil vom 10. September 2026, VG 19 K 95/26. In der Untersuchung werden die einschlägigen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Ebenen nebeneinandergestellt. Nur dort, wo sie für die Abgrenzung notwendig sind, werden Steuerrecht, kommunale Übernachtungsabgaben, Gewerberecht und reiserechtliche Sonderkonstellationen angesprochen; nicht Gegenstand des Urteilsberichts ist eine vollständige Behandlung dieser eigenständigen Materien.

Begrenzt ist der Erkenntnisstand zum Anlassurteil. Für das mitgeteilte Ergebnis und die dort wiedergegebenen Gründe ist die Pressemitteilung des Gerichts eine belastbare amtliche Quelle. Weder Tatbestand noch Entscheidungsgründe ersetzt sie jedoch. Insbesondere ist ihr nicht abschließend zu entnehmen, welche Ermächtigungsgrundlage die Verfügung in ihrer endgültigen Fassung trägt, welche individuellen Einwendungen von der Klägerin erhoben wurden und welche Ermessenserwägungen das Gericht geprüft hat. Nachfolgend werden Aussagen dazu als abstrakte rechtliche Prüfung dargestellt; dem Gericht werden sie nicht zugeschrieben. [S01]

Ergänzt wird der Sachverhalt durch die Pressemitteilungen des Bezirks und des Senats, die auch die Vollzugsabsicht dokumentieren. Zugleich sind beide Stellen Träger beziehungsweise Unterstützer der streitigen Verwaltungspraxis. Daher dürfen ihre politischen Bewertungen nicht als zusätzliche gerichtliche Feststellungen verwendet werden. Stellungnahmen von Plattformanbietern und deren Rechtsgutachten sind umgekehrt interessengeleitete Beiträge zu einer juristischen Kontroverse. Prüfwert sind ihre Argumente; weder ein Rechtsverstoß der Verwaltung noch der Ausgang eines künftigen Verfahrens wird durch ihre bloße Veröffentlichung belegt. [S02, S03, S08, S09, S37]

Diese Quellenhierarchie ist für jede Auswertung wesentlich. Als redaktionelle Zusammenfassung muss ein aus einer Pressemitteilung formulierter Orientierungssatz kenntlich bleiben und darf nicht als amtlicher Leitsatz ausgegeben werden. Mangels Nachweises ist die Rechtskraft offen; getrennt davon ist die zugelassene Berufung zu betrachten. Ebenso wenig ist ein nicht aufgefundenenes Rechtsmittel ein Beweis dafür, dass keines eingelegt wurde.

2 Der mitgeteilte Sachverhalt und die verfahrensrechtliche Aussage

Laut der gerichtlichen Mitteilung wurden 15 Wohnungen möbliert und für drei bis höchstens zwölf Monate ganz oder zimmerweise vermietet. Unter anderem umfassten die Pauschalmieten Möblierung, Heizung, Betriebskosten und WLAN. Bei zimmerweiser Wohnungsvermietung werden durchschnittlich 32,63 Euro je Quadratmeter genannt, bei vollständiger 23,26 Euro. Eine gebietsübliche Warmmiete unmöblierter Wohnungen von 10,37 Euro führt die Mitteilung als Vergleichswert an. [S01]

Beschrieben wird mit diesen Angaben der vom Gericht herangezogene soziale und wirtschaftliche Kontext. Eine Berechnung eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse tragen sie für sich genommen nicht. Für eine zivilrechtliche Prüfung müssen unterschiedliche Leistungsbestandteile, Bezugsflächen, Möblierung und die Differenz zwischen Warm- und Nettokaltmiete auseinandergehalten werden. Ohne zusätzliche Voraussetzungen folgt daraus ebenso wenig

Mietwucher oder eine bußgeldrechtliche Mietpreisüberhöhung. Solche Schlussfolgerungen würden eine unzulässige Erweiterung des veröffentlichten Entscheidungsinhalts darstellen.

Vom 22. Dezember 2025 datiert die Untersagungsverfügung; am 10. September 2026 erfolgte die Klageabweisung. Die Umstellung ehemals dauerhaft vermieteter Wohnungen ist laut der amtlichen gerichtlichen Darstellung erhaltungsrechtlich relevant, da sie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen kann. Nach dem mitgeteilten Ansatz schließt der Umstand, dass die Nutzung möglicherweise noch innerhalb einer baurechtlichen Genehmigung liegt, die zusätzliche erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht nicht aus. Hierin liegt der für die weitere Rechtsentwicklung zentrale Punkt. [S01]

Den Umgang mit einer ungenehmigten Nutzung und deren sofort erkennbarer Legalisierbarkeit betrifft die Formulierung, eine Genehmigung sei nicht offensichtlich zu erteilen. Mit der rechtskräftigen Ablehnung jedes denkbaren vollständigen Genehmigungsantrags ist sie nicht gleichbedeutend. Daher dürfen die Aussagen „Klage gegen Untersagung abgewiesen“, „Genehmigungspflicht bejaht“ und „Genehmigungsfähigkeit sämtlicher Modelle abschließend ausgeschlossen“ nicht zu einer einheitlichen Aussage verschmolzen werden. Durch die verfügbare Quelle ist die dritte Aussage nicht gedeckt.

Da das Gericht die Berufung zugelassen hat, handelt es sich nach dem derzeitigen Nachweisstand nicht um einen Fall, in dem zunächst nur die Zulassung der Berufung beantragt werden könnte. Gesondert festzustellen ist, ob die Beteiligte davon Gebrauch macht. Weder aus dem Datum der mündlichen Verhandlung noch aus dem Datum einer Pressemitteilung darf die Rechtskraft berechnet werden. [S01, S38]

3 Historische Entwicklung der rechtlichen Instrumente

Zum besonderen Städtebaurecht gehört der soziale Erhaltungsschutz. Mit ihm wird auf die Erkenntnis reagiert, dass Veränderungen an Gebäuden und ihrer Nutzung erhebliche Folgen für die soziale Zusammensetzung eines Gebiets haben können. Er setzt, anders als ein individueller Kündigungsschutz, am Grundstück und an bestimmten Maßnahmen an. Zugleich wird seine Reichweite durch seine Zweckbindung begrenzt: Allgemeine Sozialpolitik genügt ebenso wenig wie eine bloße Begrenzung privater Gewinnerwartungen. Notwendig bleibt die Verbindung zu besonderen städtebaulichen Gründen. Auch 2026 knüpft das Bundesverwaltungsgericht an diese Funktion an, die es bereits in seiner Entscheidung vom 18. Juni 1997, 4 C 2.97, erläutert hat. [S05, S10]

Diese ältere Regelungsstruktur hat die Plattformökonomie auf neue Betriebskonzepte treffen lassen. Heute kann die räumlich identische Einheit tageweise touristisch, monatsweise beruflich oder unbefristet zu Wohnzwecken vermarktet werden; ohne sichtbare Baumaßnahme kann ein Wechsel stattfinden. Gegenüber der bloßen Baukontrolle gewinnt daher die Frage an Gewicht, ob eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegt.

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz trat in Berlin am 12. Dezember 2013 in Kraft; durch die Verordnung zum 1. Mai 2014 erfolgte seine flächendeckende Aktivierung. Weiterentwickelt wurde der rechtliche Rahmen durch Änderungen 2016, 2018 und 2021. Im Zusammenhang mit der europäischen Registrierung und Datenübermittlung kamen 2026 Anpassungen der Verordnung und des Gesetzes hinzu. In der offiziellen Rechtsvorschriftenübersicht ist insbesondere das Inkrafttreten der vierten Änderungsverordnung am 21. März 2026 und einer weiteren Gesetzesänderung am 17. Juni 2026 dokumentiert. [S17]

2017 ist für das allgemeine Städtebaurecht ein wichtiger Einschnitt. Ferienwohnungen werden durch § 13a BauNVO bestimmten Nutzungsarten zugeordnet, wodurch ihre systematische Behandlung erleichtert wird. Zugleich zeigen die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Oktober 2017, 4 C 5.16 und 4 CN 6.17, dass die Verbindung von Dauerwohnen und Ferienwohnen planerisch möglich sein kann, die Nutzungsarten aber nicht einfach gleichgesetzt werden dürfen. Die jeweils inkorporierte Fassung der Baunutzungsverordnung muss bei älteren Bebauungsplänen beachtet werden. [S12-S14]

Zu einer pauschalen höchstrichterlichen Bestätigung oder Verwerfung des gesamten Regelungssystems führte die verfassungsrechtliche Auseinandersetzung über das Berliner Zweckentfremdungsrecht 2022 nicht. Mehrere Vorlagen hielt das Bundesverfassungsgericht für unzulässig, unter anderem weil die rechtliche Zulässigkeit der früheren Nutzung und damit der behauptete Eigentumsschutz nicht ausreichend behandelt worden waren. Für die historische Einordnung ist diese verfahrensrechtliche Aussage ebenso wichtig wie für heutige Bestandsschutzargumente. [S20]

Im Gutachten für Charlottenburg-Wilmersdorf von August 2023 wurde die These eines eigenständigen erhaltungsrechtlichen Nutzungsänderungsbegriffs entwickelt. In diesem Diskussionszusammenhang stehen der hier untersuchte Neuköllner Vollzug im Dezember 2025 und die Berliner Verwaltungsvorschriften vom April 2026. Damit ist der Fall Teil einer Entwicklung von der Kontrolle klar touristischer Zweckentfremdung hin zur zusätzlichen Erfassung bestimmter Zwischenformen zeitweiser Wohnraumüberlassung. Bezeichnet wird mit dieser Beschreibung eine erkennbare Verwaltungslinie, nicht aber eine lückenlos höchstrichterlich bestätigte Rechtslage. [S01, S04, S08, S09]

4 Systematik der Erhaltungsgenehmigung

Der Gemeinde ermöglicht § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Gebiete zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festzulegen. Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen stehen im dadurch eröffneten Anwendungsbereich unter einem Genehmigungsvorbehalt. Aufgrund der besonderen landesrechtlichen Organisationsstruktur erfolgt die Gebietsfestlegung in Berlin durch Rechtsverordnung. Das materielle Instrument liefert der Bundesgesetzgeber, räumlich aktiviert wird es durch die lokale Gebietsfestlegung. [S05, S07]

Daher lautet der erste Prüfungsschritt, ob die konkrete Einheit innerhalb eines wirksamen Schutzgebiets liegt und welcher zeitliche Anwendungsbereich maßgeblich ist. Die Gebietsverordnung wird durch einen allgemeinen Hinweis auf Wohnungsnot nicht ersetzt. Zudem können bei bereits eingeleiteten Gebietsfestlegungen die gesetzlich vorgesehenen Sicherungsinstrumente, insbesondere § 172 Abs. 2 BauGB, relevant werden. Die amtliche Karte und der Text der konkreten Verordnung sind für eine belastbare Objektprüfung erforderlich.

Zu prüfen ist im zweiten Schritt, ob eine tatbestandlich erfasste Maßnahme vorliegt. Nicht sämtliche Eigentümerentscheidungen unterstellt das soziale Erhaltungsrecht einer allgemeinen Erlaubnispflicht. Insbesondere bezieht sich die zusätzliche Einbeziehung der Errichtung baulicher Anlagen in § 172 Abs. 1 auf den dort gesondert geregelten städtebaulichen Erhaltungsschutz nach Nummer 1. Unter denselben Maßnahmentatbestand wie die Umstellung einer bestehenden Dauerwohnung im sozialen Erhaltungsgebiet fällt ein erstmals errichtetes Wohngebäude daher nicht schon allein deshalb. Unberührt bleiben andere Genehmigungsanforderungen und spätere Änderungen. [S05]

Über die Genehmigung wird erst im dritten Schritt entschieden. Durch § 172 Abs. 4 BauGB wird eine Versagung im sozialen Erhaltungsgebiet an die Erforderlichkeit der Erhaltung aus besonderen städtebaulichen Gründen gebunden. Außerdem enthält die Norm Eigentümerschutz und gesetzliche Genehmigungsansprüche, unter anderem bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit; auf bestimmte bauliche Standards und Maßnahmen beziehen sich weitere Ausnahmen. Auf eine Nutzungsänderung passt nicht jeder dort genannte Ausnahmetatbestand. Zu prüfen ist er anhand seines eigenen Wortlauts. [S05]

Vor Fehlschlüssen schützt diese Zweistufigkeit beide Seiten. Eine Genehmigungspflicht bedeutet noch nicht zwangsläufig eine Genehmigungsversagung; umgekehrt gestattet die Behauptung materieller Zulässigkeit die Aufnahme einer genehmigungspflichtigen Nutzung nicht automatisch. Bei der Einordnung eines Objekts stellen „Prüfung erforderlich“, „Genehmigung erforderlich“, „Genehmigung erteilt“ und „Genehmigung versagt“ getrennte Zustände dar.

Das Verfahren und das Verhältnis zur Baugenehmigung werden in § 173 BauGB geregelt. Die erhaltungsrechtliche Entscheidung wird, wenn eine Baugenehmigung erforderlich ist, in der gesetzlich vorgesehenen Zuständigkeits- und Beteiligungsstruktur getroffen. Eine eigenständige Erhaltungsprüfung bleibt ohne Baugenehmigungsverfahren möglich. Zudem sieht die Vorschrift die Erörterung der entscheidungserheblichen Tatsachen mit dem Eigentümer und in den gesetzlich bezeichneten Fällen mit weiteren Betroffenen vor. Ein allgemeiner kommunaler Ankaufsanspruch bei einer sozialen Erhaltungsentscheidung nach Absatz 4 folgt nicht aus dem Übernahmeanspruch des § 173 Abs. 2, welcher auf Versagungen nach § 172 Abs. 3 zugeschnitten ist. [S06]

5 Der umstrittene Begriff der Nutzungsänderung

Der zentrale dogmatische Streit besteht darin, ob bereits dann, wenn das Modell im allgemeinen Bauplanungsrecht weiterhin als Wohnen einzuordnen wäre, der Wechsel von dauerhafter zu zeitlich begrenzter Wohnraumüberlassung eine Nutzungsänderung im Sinne von § 172 BauGB sein kann. Weniger schwierig ist die Unterscheidung bei eindeutig touristischer Beherbergung, während die umstrittene Zone die tatsächliche Wohnnutzung auf Zeit betrifft.

Wortlaut, Systematik und Rechtssicherheit sprechen für einen engeren Begriff. Der in § 172 BauGB verwendete Begriff ist im Städtebaurecht etabliert. Dient der Nutzungszweck unverändert Wohnzwecken und wird die baurechtliche Variationsbreite nicht verlassen, so liegt es nahe, reine Veränderungen der Vertragsbedingungen nicht ohne Weiteres als neue Nutzung einer baulichen Anlage zu behandeln. Sonst droht eine Verschiebung von einem maßnahmenbezogenen Städtebaurecht hin zu einer allgemeinen Kontrolle der Vermietungsgestaltung. In dem von Wunderflats beauftragten GSK-Gutachten werden insbesondere diese Grenze und die fehlende Befugnis einer Verwaltungsvorschrift, Bundesrecht neu zu definieren, betont. [S09]

Der besondere Regelungszweck spricht für einen eigenständigen Begriff. Unterschiedliche Fragen stellen § 29 BauGB und § 172 BauGB. Die städtebauliche Zulässigkeit des Vorhabens prüft das allgemeine Planungsrecht; nach der Wirkung einer Änderung auf die geschützte Bevölkerungszusammensetzung fragt der soziale Erhaltungsschutz. Obwohl in den Räumen weiterhin gekocht, geschlafen und gewohnt wird, kann eine Betriebsumstellung den Zugang zu dauerhaftem Wohnraum grundlegend verändern. Deshalb hält das Gutachten für Charlottenburg-Wilmersdorf eine schutzzweckbezogene Erweiterung für gerechtfertigt. [S08]

Zu unterscheiden ist für die eigene rechtliche Bewertung zwischen einer bloßen Vertragsmodalität und einer objektiv verfestigten Änderung des Nutzungskonzepts. Mit der einmaligen Befristung aus

einem gesetzlich anerkannten Grund ist nicht notwendig dasselbe Phänomen beschrieben wie mit der dauerhaften Bewirtschaftung eines Hauses als wechselnd belegtes Monatsangebot. Das Argument einer nutzungsbezogenen Veränderung wird umso stärker, je deutlicher das Modell auf einen strukturell anderen Nutzerkreis, laufende Rotation und fehlende dauerhafte Verfügbarkeit ausgerichtet ist. Demgegenüber wäre eine allein aus der Miethöhe abgeleitete Genehmigungspflicht besonders begründungsbedürftig.

Die Grenze der Typisierung ist ebenso wichtig. Mit typischen Auswirkungen dürfen städtebauliche Regeln arbeiten; jeden einzelnen späteren Mieter können sie nicht vorhersagen. Gleichwohl muss die Typisierung den örtlichen Verhältnissen und dem konkreten Modell gerecht werden. In der Gebietsbevölkerung kann ein Berufspendler ebenso soziale Beziehungen begründen wie ein unbefristet eingezogener Bewohner. Über die städtebauliche Wirkung sagt das Merkmal „möbliert“ allein wenig aus. Mehr als das Marktsegmentetikett benötigt eine rechtlich tragfähige Prüfung.

Das VG Berlin hat nach der gerichtlichen Pressemitteilung für den entschiedenen Sachverhalt einen erhaltungsrechtlichen Prüfungsbedarf anerkannt, der vom bauplanungsrechtlichen Genehmigungsumfang unabhängig ist. Bis zur Veröffentlichung bleibt offen, ob die schriftlichen Gründe den Nutzungsänderungsbegriff generell erweitern, eine bestimmte Kombination von Umständen voraussetzen oder zusätzliche Abgrenzungen vornehmen. Aus den herangezogenen Entscheidungen ergibt sich eine höchstrichterliche Klärung genau dieser Frage nicht. [S01, S10]

6 Die Berliner Verwaltungsvorschriften von April 2026

Am 7. April 2026 wurden die Verwaltungsvorschriften bekannt gemacht, im Amtsblatt vom 17. April 2026 veröffentlicht und am 18. April 2026 wirksam. Maßgeblich für das Thema ist Nummer 2.10. Behandelt werden in dieser Vorschrift Änderungen der Nutzungszweckbestimmung, durch die eine Wohnung der Gebietsbevölkerung nicht mehr zum dauerhaften Wohnen zur Verfügung steht. Als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung wird die befristete Vermietung oder Untervermietung zuvor unbefristet vermieteter Wohnungen grundsätzlich eingeordnet. [S04]

Zur Beurteilung des Konzepts nennen die Vorschriften mehrere Indizien: Vertragslaufzeit, Möblierung, Bedürfnisse und Absichten der Nutzer, vorformulierte Befristungswünsche, kurze Kündigungsmöglichkeiten, Verlängerungsoptionen, Entgelt, Wohnsitzanmeldung und zusätzliche Dienstleistungen. Eine mathematische Checkliste mit einem festen Grenzwert folgt daraus nicht; zu würdigen sind die Merkmale in ihrem Zusammenhang. Insbesondere kann ein „Wunsch“ nach Befristung, den der Anbieter vorbereitet hat, die tatsächlichen Umstände nicht automatisch beweisen. [S04]

Grundsätzlich genehmigungsfähig behandelt werden rechtmäßige Zeitmietverträge nach § 575 BGB sowie bestimmte persönliche Zwischenvermietungen einer gemeldeten Haupt- oder Nebenwohnung durch natürliche Personen. Andere Formen der zeitlichen Begrenzung sollen dagegen regelmäßig nicht genehmigt werden. Schon in Nummer 1.1 hält die Verwaltungsvorschrift zugleich fest, dass die Kriterien die Einzelfallprüfung nicht ersetzen und die gesetzlichen Entscheidungsspielräume nicht beseitigen. [S04]

Die Verwaltungsvorschrift ist rechtsdogmatisch keine eigenständige außenrechtliche Verbotsnorm. Im Rahmen der geltenden Gesetze bindet sie zunächst die Verwaltung. Auf Gesetz und wirksame Gebietsregelung muss sich eine Verpflichtung des Bürgers zurückführen lassen. Die gesetzliche Grundlage prüfen Gerichte eigenständig. Weder kann eine Verwaltungsvorschrift einen fehlenden

gesetzlichen Tatbestand schaffen noch einen bestehenden gesetzlichen Genehmigungsanspruch beseitigen. An dieser Normenhierarchie ändern Fragen gleichmäßiger Verwaltungspraxis nichts.

Bedeutsam sind die Zeitpunkte für Übergangsfragen. Weder folgt aus dem Wirksamwerden am 18. April 2026, dass alle vorherigen Nutzungen rechtmäßig waren, noch, dass jede vorherige Vermietung ohne Prüfung fortgesetzt werden darf. Die Verwaltung kann umgekehrt nicht allein mit der neuen Vorschrift jede bestandskräftig genehmigte Nutzung nachträglich als ungenehmigt behandeln. Erforderlich ist die Prüfung der ursprünglichen Rechtslage, des Genehmigungsumfangs, späterer Änderungen sowie gegebenenfalls der Voraussetzungen für eine Aufhebung bestehender Verwaltungsakte.

7 Städtebauliche Gründe und die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts von Juni 2026

Eine Berliner soziale Erhaltungsverordnung und einen anderen Sachverhalt betrifft das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. Juni 2026, 4 CN 2.25. Bestehende Wohnungen wollte die Eigentümerin durch ein Studentenwohnheim ersetzen. Die Normenkontrolle der Gebietsverordnung war Gegenstand; Vorinstanz war das OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Juni 2024, 2 A 9/22. Im Revisionsrechtszug ist das Verfahren entschieden; als noch anhängig darf es nicht dargestellt werden. [S10]

Weil § 172 BauGB keine den Regelungen für Bebauungspläne vergleichbaren Abwägungsdirektiven enthält, verneint das Bundesverwaltungsgericht eine gerichtliche Kontrolle des Abwägungsvorgangs beim Erlass solcher Verordnungen. Ausdrücklich bestehen lässt es hingegen die gerichtliche Prüfung der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen und der Verhältnismäßigkeit. Maßgeblich hierfür sind insbesondere Randnummern 12 bis 15. Eine allgemeine Kontrollfreiheit der Verwaltung gewährt das Urteil also nicht. [S10]

Relevant für die hier behandelte Frage ist vor allem die positive Begrenzung in Randnummer 15. Besonderen, auf die konkrete Situation bezogenen städtebaulichen Gründen muss der Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung dienen; ebenso bleiben die Ermittlung der Bevölkerungsstruktur und eine nachvollziehbare Gefährdungsprognose erforderlich. Das Schutzinstrument muss dazu geeignet sein, zu dem verfolgten örtlichen Ziel beizutragen. Als Ersatz dafür reichen allgemeine Berufungen auf teure Mieten nicht aus.

Zwar stabilisiert die Entscheidung das Instrument des sozialen Erhaltungsschutzes; ob jede Monatsvermietung eine Nutzungsänderung darstellt, entscheidet sie jedoch nicht. In einer fachlichen Darstellung gehören diese beiden Aussagen nebeneinander. Noch nicht beantwortet ist mit der Wirksamkeit einer Gebietsverordnung die Tatbestandsfrage der einzelnen Maßnahme; die Genehmigungspflicht wiederum beantwortet noch nicht sämtliche Fragen einer Untersagung oder Versagung.

Unterschiedliche Angriffspunkte sind daher bei einer konkreten Verteidigung gegen eine Verfügung zu prüfen: die wirksame räumliche Einbeziehung des Grundstücks, der gesetzliche Maßnahmentatbestand, die nachgewiesene bisherige Nutzung, die konkrete Eignung zur Beeinträchtigung des Schutzziels sowie Genehmigungsansprüche und Ermessensfehler. Stützt sich ein Angriff ausschließlich auf vermeintliche Fehler im politischen Abwägungsprozess, muss er die aktuelle höchstrichterliche Entscheidung berücksichtigen.

8 Bauplanungsrechtliche Einordnung der Unterkunft

Vorhaben beurteilt das allgemeine Bauplanungsrecht insbesondere nach §§ 30, 34 und 35 BauGB. Entscheidend sind innerhalb eines Bebauungsplans dessen Festsetzungen und die jeweils maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung. Zu prüfen sind im unbeplanten Innenbereich die Einfügung und gegebenenfalls der faktische Baugebietstyp. Nochmals andere Anforderungen gelten im Außenbereich. Keine dieser Prüfungen wird durch die wohnungswirtschaftliche Vermarktbarkeit ersetzt. [S05, S12, S41]

Nach der gefestigten, auch in den herangezogenen Entscheidungen aufgegriffenen Abgrenzung setzt Wohnen im planungsrechtlichen Sinn eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und einen freiwilligen Aufenthalt voraus. „Auf Dauer angelegt“ bedeutet hierbei keine starre Mindestzahl an Monaten, sondern beschreibt die Qualität der Nutzung als häuslichen Lebensmittelpunkt. Nicht entschieden wird die Frage durch die bloße Möglichkeit, in einem Apartment selbst zu kochen. Das gesamte Betriebskonzept und dessen Verwirklichung bleiben entscheidend. [S13, S16, S21]

Erfasst werden von § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen entgeltlich vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Abhängig von den jeweiligen Gebietsvorschriften ordnet die Norm solche Ferienwohnungen insbesondere den nicht störenden Gewerbebetrieben oder, in den genannten Konstellationen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu. Daher hängt die genaue Zulässigkeit weiterhin vom Baugebiet und seinen Festsetzungen ab. Eine standortunabhängige Genehmigung ist § 13a nicht. [S12]

Je nach Konzept kann die Beherbergung auch außerhalb des klassischen Ferienbegriffs liegen. Relevant sind bei Monteurunterkünften unter anderem die Fluktuation, die Zuweisung durch Arbeitgeber, gemeinsam genutzte Schlafräume, die tatsächliche Privatheit und die selbstständige Organisation des Alltags. Zwar können Reinigung und Wäscheleistungen Indizien sein, für sich allein begründen sie jedoch keine bestimmte Nutzungsart. Auch mit optionaler Reinigung kann eine Wohnung zu Wohnzwecken genutzt werden; ebenso kann ein vollständig ausgestattetes Apartment Teil eines Unterkunftsbetriebs bleiben.

Die Bedeutung der tatsächlichen Nutzerwechsel verdeutlicht der Beschluss des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2024, 10 A 105/23. Durch eine vertragliche Bindung gegenüber einem Zwischenmieter kann die Betriebsrealität nicht verdeckt werden. Überlässt dieser die Einheit an kurzfristig wechselnde Arbeitskräfte, ist die unterste Nutzungsebene einzubeziehen. Für die Vertragsgestaltung folgt daraus eine praktische Konsequenz: Wenn ein Objekt ausschließlich dauerhaftem Wohnen dienen soll, müssen entsprechende Vorgaben rechtlich und tatsächlich umgesetzt und kontrolliert werden. Bei erkennbar abweichendem Betrieb genügt ein bloßes Verbot auf dem Papier nicht. [S16]

Relevant für Ferienregionen sind zudem die Möglichkeiten der örtlichen Steuerung. Unter ihren jeweiligen Voraussetzungen erlauben die Entscheidungen von 2017 planerische Lösungen für das Nebeneinander von Dauer- und Ferienwohnen. Die Sicherung eines Anteils an Dauerwohnungen innerhalb einer besonderen Gebietskonzeption betrifft der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10. November 2025, 4 BN 12.25. Er beantwortet als Nichtzulassungsbeschluss die dort aufgeworfenen Fragen; eine Aussage, jede beliebige kommunale Quote sei zulässig, erlaubt er nicht. [S13-S15]

9 Zweckentfremdungsrecht und seine eigene Begriffsbildung

Beim Schutz vorhandenen Wohnraums setzt das Berliner Zweckentfremdungsrecht an. Zu den gesetzlich erfassten Konstellationen gehört die wiederholte, nach Tagen oder Wochen bemessene Überlassung als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung. Relevant sein können daneben weitere Formen des Entzugs von Wohnraum. Maßgeblich für den jeweiligen Tatbestand sind die aktuelle Gesetzesfassung, die Verordnung und die tatsächlich verwirklichte Nutzung. [S17, S18]

Bei längerfristiger Überlassung beziehen die Ausführungsvorschriften von Dezember 2024 die Verlagerung des Lebensmittelpunkts ein; als regelmäßigen Anhaltspunkt nennen sie mindestens drei Monate. Hierbei nehmen sie auf VG Berlin, Urteil vom 4. März 2020, VG 6 K 420.19, Bezug. Die Entscheidung wird nur als ausdrücklich ausgewiesene Bezugnahme der amtlichen Verwaltungsvorschrift verwendet, weil ihr Volltext hier nicht unabhängig erschlossen werden konnte. Eine universelle gesetzliche Dreimonatsfreistellung folgt aus der Verwaltungsvorschrift nicht. [S18]

Erheblich sind die Unterschiede zum sozialen Erhaltungsrecht. Im Zweckentfremdungsrecht kann eine Nutzung noch Wohnnutzung sein und nach dem derzeit von Berlin vertretenen Verständnis gleichwohl eine erhaltungsrechtlich relevante Umstellung darstellen. Die Lage außerhalb eines Milieuschutzgebiets sagt umgekehrt nichts darüber aus, ob eine Feriennutzung gegen das flächendeckend aktivierte Zweckentfremdungsrecht verstößt. Ihren eigenen Obersatz und ihre eigenen Tatsachen benötigt jede Ebene.

Präzise einzuordnen ist auch die häufig zitierte 90-Tage-Regel. Genannt wird sie von der Berliner Verwaltungsinformation im Zusammenhang mit genehmigter zeitweiser Ferienvermietung einer selbst genutzten Nebenwohnung. Eine allgemeine erlaubnisfreie Vermietungsquote für jede Wohnung begründet sie nicht. Nicht weggelassen werden dürfen Voraussetzungen persönlicher Nutzung, Genehmigung und sonstiger Zulässigkeit. Leitet jemand aus einer solchen Sonderregel eine allgemeine Renditeplanung ab, läuft er Gefahr, die Ausnahme außerhalb ihres Tatbestands anzuwenden. [S19]

Der Identifizierung des Angebots dienen Registrierungsnummern. Dass alle öffentlich-rechtlichen Nutzungsvoraussetzungen erfüllt sind, belegt eine Nummer nicht ohne Weiteres. Auch bei behördlichen Übergangsregelungen zur technischen Umstellung gilt das. Bei Rechercheabschluss berichtete die offizielle Berliner Internetseite von einer Testphase des neuen Systems und vorübergehend noch nicht ausgegebenen neuen Nummern; vorhandene Nummern sollten weiter verwendet werden können. Zeitabhängig ist diese operative Information. Weder eine ansonsten ungenehmigte Nutzung noch eine dauerhafte Freistellung von künftigen Registrierungsspflichten wird durch sie gerechtfertigt. [S17]

10 Bestandsschutz und Vertrauensschutz

Eine belastbare rechtliche Ausgangsposition setzt der Bestandsschutz voraus. Für sich genommen begründen die langjährige Ausübung einer Nutzung, ihre steuerliche Erfassung, eine hohe Zahl früherer Buchungen oder die Unkenntnis eines Verbots keine Genehmigung. Festgestellt werden muss zunächst, welche Nutzung zu welchem Zeitpunkt formell genehmigt oder gegebenenfalls materiell rechtmäßig war. Zu prüfen ist danach, ob sie unverändert fortbesteht oder inzwischen eine andere Betriebsform vorliegt.

Die genehmigten Bauvorlagen und Betriebsbeschreibungen haben besondere Bedeutung. So kann ein Bescheid für „Wohnungen“ anders auszulegen sein als eine ausdrückliche Zulassung von

Ferienapartments. Eine Erlaubnis kann zudem auf eine bestimmte Zahl von Einheiten, Betten, Nutzungstagen oder auf eine bestimmte Person bezogen sein. Deshalb darf beim Erwerb eines Objekts nicht ungeprüft angenommen werden, jede vorgelegte Erlaubnis gehe in unverändertem Umfang auf jeden späteren Betreiber und jedes geänderte Konzept über.

Am 29. April 2022 hat das Bundesverfassungsgericht in den Verfahren 1 BvL 2/17 und weiteren verbundenen Vorlagen betont, dass die verfassungsrechtliche Beurteilung der Einbeziehung zuvor anderweitig genutzter Räume deren ursprüngliche Legalität berücksichtigen muss. Bei der Entscheidung handelte es sich um eine Unzulässigkeitsentscheidung über Richtervorlagen. Weder als umfassender Bestandsschutz für Altanbieter noch als pauschales Sachurteil über sämtliche Bestimmungen des Berliner Gesetzes ist sie zu zitieren. [S20]

An das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. September 2023, 5 B 23/22, schloss der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. Dezember 2024, 5 B 21.24, an. Aus Darlegungsgründen wurde die Nichtzulassungsbeschwerde verworfen. Unter anderem unterstreicht der Beschluss, dass die tatsächliche Verwirklichung des Nutzungskonzepts berücksichtigt werden muss und dass allgemeine Vertrauensschutzbehauptungen revisionsrechtlich präzise auf eine tragfähige Norm bezogen werden müssen. Ein umfassendes Revisionsurteil zur materiellen Zulässigkeit sämtlicher Altbetriebe ist er nicht. [S21]

Dies bedeutet für den Anlassfall: Ein allgemeiner Bestandsschutzstichtag ist das Datum 18. April 2026 nicht. Durch das Alter des Angebots wird eine bereits zuvor erforderliche, aber fehlende Erlaubnis nicht ersetzt. Umgekehrt ist eine bestandskräftige Genehmigung rechtlich etwas anderes als eine bloß geduldete Nutzung. Von Inhalt, Zuständigkeit, Form und konkreten Dispositionen hängt ab, ob eine ausdrückliche behördliche Zusicherung oder eine qualifizierte Duldung besondere Schutzwirkungen entfaltet. Dafür genügt ein Pressezitat über politischen Bestandsschutz regelmäßig nicht.

11 Grundrechte und Verhältnismäßigkeit

Art. 14 Abs. 1 GG wird durch Beschränkungen der Grundstücksnutzung berührt; zusätzlich kann bei gewerblich tätigen Anbietern Art. 12 Abs. 1 GG betroffen sein. Von der Verhältnismäßigkeit entbindet eine Einordnung als Inhalts- und Schrankenbestimmung den Gesetzgeber und die Verwaltung nicht. Gewichtige Gemeinwohlbelange können der Schutz knappen Wohnraums und die Erhaltung einer städtebaulich begründet schutzwürdigen Bevölkerungsstruktur sein. Dennoch muss die konkrete Maßnahme auf einer hinreichend bestimmten Rechtsgrundlage beruhen und geeignet, erforderlich sowie angemessen sein. [S05, S10, S20, S41]

Zu würdigen sind auf der Ebene der Einzelentscheidung Art und Intensität der Änderung, die Ausgangsnutzung, die örtlichen Verhältnisse sowie gesetzliche Genehmigungsansprüche. Außerdem ist bei einer Nutzungsuntersagung zu prüfen, ob eine Beschränkung, eine angepasste Betriebsweise oder eine andere mildere Maßnahme rechtlich und tatsächlich geeignet wäre. Zwar muss die Behörde nicht jedes wirtschaftlich gewünschte Modell ermöglichen; gesetzlich relevante Besonderheiten darf sie jedoch nicht durch eine pauschale Kategorie ersetzen.

Eine konkrete Darlegung verlangt die wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Sinne von § 172 Abs. 4 BauGB. Belegt wird sie nicht durch den bloßen Abstand zwischen den erwarteten Erlösen aus Kurzzeitvermietung und einer gewöhnlichen Wohnraummieta. Objektbezogene Tatsachen sind erforderlich, beispielsweise zur zulässigen Bewirtschaftung und den maßgeblichen wirtschaftlichen

Belastungen. Weder darf die Prüfung auf eine garantierte Höchstrendite hinauslaufen noch tatsächliche außergewöhnliche Belastungen ignorieren.

Sachgerechte Gleichbehandlung verlangt Art. 3 Abs. 1 GG. Nur weil Nachbarangebote noch nicht überprüft wurden, folgt daraus kein Anspruch auf Fortsetzung einer rechtswidrigen Nutzung. Rechtlich relevant können jedoch ein widersprüchliches Vollzugskonzept oder sachwidrige Auswahlentscheidungen sein. Erforderlich sind für einen solchen Einwand konkrete Vergleichsfälle mit vergleichbarer Rechts- und Tatsachenlage; häufig genügt eine Sammlung beliebiger Onlineinserate nicht.

12 Mietrechtliche Einordnung und Befristung

Einen allgemeinen Vertragstyp „möbliertes Wohnen auf Zeit“, der sämtliche Schutzvorschriften verdrängt, kennt das Zivilrecht nicht. Das tatsächlich vereinbarte und gelebte Mietverhältnis ist der Ausgangspunkt. Die einschlägigen Schutzvorschriften gelten bei gewöhnlicher Wohnraummiete grundsätzlich auch bei Möblierung. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch wird durch § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB von bestimmten Vorschriften ausgenommen. Anhand des besonderen, zeitlich begrenzten Nutzungsbedarfs und des Vertragsinhalts ist zu bestimmen, ob diese Ausnahme greift. [S22]

Hierfür kann ein befristeter Arbeitsauftrag, ein zeitweiliges Praktikum oder eine Übergangsunterkunft sprechen. Einen entsprechenden Sachverhalt ersetzt eine lediglich formularmäßig aufgenommene Erklärung allerdings nicht. Aus jeder Wohnung macht eine kurze Laufzeit ebenso wenig einen nur vorübergehend gebrauchten Raum. Ein längerer, im Voraus begrenzter Aufenthalt ist umgekehrt nicht allein wegen seiner Dauer zwingend normale unbefristete Wohnraummiete. Die rechtliche Gesamtbewertung nach dem geltenden Gesetz ist entscheidend.

Der qualifizierte Zeitmietvertrag nach § 575 BGB ist davon zu unterscheiden. Eine Befristung erlaubt diese Vorschrift außerhalb der Ausnahme des vorübergehenden Gebrauchs nur unter den dort geregelten Voraussetzungen, insbesondere bei konkret vorgesehenem Eigenbedarf, bestimmten wesentlichen Baumaßnahmen oder einer späteren Nutzung als Dienstwohnung. Bei Vertragsschluss muss dem Mieter der Befristungsgrund schriftlich mitgeteilt werden. Das Mietverhältnis gilt grundsätzlich als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wenn ein tragfähiger Grund fehlt. Beim zeitweiligen Bedarf des Mieters handelt es sich nicht einfach um einen weiteren Befristungsgrund nach § 575. [S23]

Unmittelbare wirtschaftliche Folgen hat diese Unterscheidung. Geht jemand fälschlich von einer wirksamen kurzen Vertragslaufzeit aus, kann er die Einheit möglicherweise nicht wie geplant neu belegen. Mit bereits angenommenen Anschlussbuchungen kann das kollidieren. Zugleich hilft eine zivilrechtlich wirksame Befristung über einen öffentlich-rechtlichen Genehmigungsvorbehalt nicht automatisch hinweg. Unabhängig voneinander müssen die beiden Prüfungen positiv ausfallen.

Zu prüfen ist für die Mietpreisbremse § 556d BGB mit den weiteren gesetzlichen Ausnahmen und den einschlägigen Landesverordnungen. Als solche ist Möblierung keine allgemeine Ausnahme. Für die rechtliche Prüfung muss eine Gesamtpauschale nach ihren Bestandteilen untersucht werden; methodisch falsch kann eine Gegenüberstellung mit einem Mietspiegelwert ohne Bereinigung sein. Einen fertigen Rückforderungsbetrag erlauben die im Anlassfall genannten Quadratmeterpreise daher nicht. Gesondert zu untersuchen sind ebenso mögliche Neubau- oder Modernisierungsausnahmen. [S24]

Von den Vertragsparteien und dem vereinbarten Zweck hängt bei einer Firmenanmietung die zivilrechtliche Einordnung des Hauptvertrags ab. Wohnraummiete ist die Unterbringung von Arbeitnehmern nicht automatisch in jeder Vertragsstufe. Hauptvertrag, Untervertrag und öffentlich-rechtliche Nutzung müssen gerade aus diesem Grund getrennt geprüft werden. Eine städtebauliche Bindung des Grundstücks beseitigen zivilrechtliche Gestaltungsspielräume einer Gesellschaft nicht.

13 Vermieterzustimmung und Wohnungseigentumsrecht

Den Umfang seiner Gebrauchsüberlassungsbefugnis muss zunächst prüfen, wer selbst Mieter ist und eine Wohnung weitervermieten möchte. Eine allgemeine Erlaubnis zur Untervermietung stellt nicht automatisch eine Erlaubnis zur tageweisen Überlassung an Touristen dar. Im Urteil vom 8. Januar 2014, VIII ZR 210/13, hat der BGH dies für den dortigen Fall ausdrücklich unterschieden. Außerdem ersetzt die nach §§ 540, 553 BGB zu beurteilende Zustimmung keine öffentlich-rechtliche Erlaubnis. [S26, S41]

Auszulegen sind im Wohnungseigentumsrecht zunächst die Zweckbestimmung des Sondereigentums und die Gemeinschaftsordnung. Diese privatrechtliche Frage wird nicht dadurch beantwortet, dass eine Kurzzeitnutzung öffentlich-rechtlich genehmigt ist. Eine WEG-rechtlich zulässige Nutzung kann umgekehrt öffentlich-rechtlich untersagt sein. Daher kann die Eigentümergemeinschaft nicht anstelle der Bau- oder Wohnungsbehörde eine umfassende Betriebserlaubnis erteilen.

Den Versuch, eine zuvor zulässige Kurzzeitvermietung auf Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel durch Mehrheitsbeschluss zu untersagen, betraf BGH, Urteil vom 12. April 2019, V ZR 112/18. In dieser Konstellation verlangte der BGH die Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer. Ein allgemeiner Freibrief für Kurzzeitvermietung ist die Entscheidung nicht. Berücksichtigt werden müssen jeweils bereits bestehende Zweckbestimmungen, spezielle Vereinbarungen, konkrete Störungen und die seit der WEG-Reform 2020 geltende Gesetzesfassung. [S25, S41]

Bei dem Wort „Wohnen“ in einem Dokument sollte eine Prüfung daher nicht enden. Die zulässige Nutzung kann durch den gesamten Regelungszusammenhang näher bestimmt werden. Pflichten zur Vermeidung unzumutbarer Störungen bleiben auch bei grundsätzlich zulässiger Kurzzeitvermietung bestehen. Eigenständig zu beurteilen sind häufige Schlüsselübergaben, Lärm, Überbelegung und die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen. Organisatorische Regeln, die zu den konkreten Rechten und Pflichten im Haus passen, benötigt der Betreiber.

14 Nutzungsuntersagung und gerichtlicher Rechtsschutz

In Berlin kommt als bauaufsichtliche Eingriffsgrundlage insbesondere § 80 Satz 2 BauO Bln in Betracht, der die Untersagung einer Nutzung im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften ermöglicht. Aus der Pressemitteilung allein lässt sich die genaue tragende Ermächtigungsgrundlage für den Anlassfall nicht abschließend feststellen. Daher beschreibt die folgende Darstellung das allgemeine Prüfprogramm; unbekannte Passagen des Urteils rekonstruiert sie nicht. [S01, S39]

Zunächst sind Zuständigkeit, Verfahren, Bestimmtheit und der zutreffende Adressat zu prüfen. In Betracht kommen bei mehreren Beteiligten Eigentümer, Betreiber und gegebenenfalls weitere tatsächliche Verantwortliche. Berücksichtigen muss die Behörde die rechtlich maßgebliche Verantwortlichkeit und ihre Auswahlentscheidung. Für Rückgriffsansprüche kann eine

privatrechtliche Aufgabenverteilung wichtig sein, der Behörde nimmt sie ihre gesetzliche Zugriffsmöglichkeit jedoch nicht automatisch.

Der angenommene Widerspruch zur Rechtsordnung muss materiell bestehen. Grundsätzlich kann die formelle Illegalität eine Nutzungsuntersagung tragen, wenn eine erforderliche Genehmigung fehlt; dem kann eine offensichtlich genehmigungsfähige Nutzung entgegenstehen. Von der konkreten Rechtslage und einem hinreichend klaren Sachverhalt hängt ab, was offensichtlich ist. Durch die subjektive Überzeugung des Anbieters zugunsten einer sofortigen Genehmigungsfähigkeit ist ein komplexer Streit über die Auslegung des Erhaltungsrechts nicht schon aufgelöst.

Ermessen und Verhältnismäßigkeit kommen hinzu. Erkennen lassen muss die Verfügung, welche Nutzung bis wann zu unterlassen ist. Praktische Umsetzbarkeit und einschlägige rechtliche Bindungen sind bei bewohnten Einheiten zu beachten. Zu eigenmächtigen Maßnahmen gegen Bewohner berechtigt eine Anordnung zur Aufgabe des Betriebs den Eigentümer nicht. An das jeweilige Zivil- und Vollstreckungsrecht bleiben Räumung, Vertragsbeendigung und Zugang zur Wohnung gebunden.

Anhand von § 80 VwGO, etwaigen gesetzlichen Sonderregelungen und einer konkret angeordneten sofortigen Vollziehung ist zu prüfen, ob ein Rechtsbehelf die Vollziehung hemmt. Deshalb ist eine Klage weder stets wirkungslos noch stets eine sichere Erlaubnis zum Weiterbetrieb. Gerichtlicher Eilrechtsschutz kann bei sofort vollziehbaren Verfügungen erforderlich sein. Aus dem Bescheid und dem Verfahrensstand sind Antrag, Frist und zuständiges Gericht abzuleiten. [S42]

Grundsätzlich regelt § 124a VwGO für die ausdrücklich zugelassene Berufung eine einmonatige Einlegungsfrist ab Zustellung des vollständigen Urteils, während die Begründungsfrist grundsätzlich zwei Monate ab Zustellung des vollständigen Urteils beträgt. Einzulegen ist die Berufung beim Verwaltungsgericht; beim Oberverwaltungsgericht ist die Begründung dagegen nach Maßgabe der Norm einzureichen. Vertretungszwang nach § 67 Abs. 4 VwGO gilt vor dem Oberverwaltungsgericht grundsätzlich. Aus der Pressemitteilung kann ohne Zustellungsdatum kein konkretes Fristende berechnet werden. [S38, S42]

Andere Eigentümer bindet eine veröffentlichte Entscheidung nicht wie ein Gesetz. Nach § 121 VwGO wirkt die materielle Rechtskraft in ihrem gesetzlichen Umfang zwischen den Beteiligten und den dort bezeichneten Rechtsnachfolgern. Weil Behörden und andere Gerichte ihre Argumente aufgreifen, kann eine Entscheidung daneben faktische Leitwirkung entfalten. Diese faktische Wirkung ist für die betriebliche Risikobewertung relevant; mit formeller Bindung gleichgesetzt werden darf sie allerdings nicht. [S42]

15 Zivilrechtliche Folgen einer Betriebsbeschränkung

Zunächst bestehen eine behördliche Nutzungsuntersagung und der Vertrag über die Unterkunft auf unterschiedlichen Ebenen. Allein aus dem Vorliegen eines öffentlich-rechtlichen Verbots lässt sich nicht ableiten, ob der Vertrag nichtig ist. Eine Auslegung des jeweiligen Verbotsgesetzes verlangt § 134 BGB. Viele öffentlich-rechtliche Anforderungen regeln die Nutzung oder richten sich an den Betreiber, ohne dadurch automatisch jeden geschlossenen Vertrag unwirksam zu machen. [S41]

Insbesondere die Regeln über Gebrauchsgewährung, Mängel, Schadensersatz, Kündigung und Unmöglichkeit können bei einem konkreten Leistungshindernis relevant werden. Der vereinbarte Nutzungszweck, die Ursache der fehlenden Nutzbarkeit, die Verantwortlichkeit und die konkrete behördliche Durchsetzung sind maßgeblich. Daher kann eine Untersagung erhebliche

Rückzahlungs- und Ersatzansprüche auslösen. Welche Partei welchen Schaden trägt, beantwortet sie jedoch nicht ohne Einzelfallprüfung. [S41]

Bestehende und künftige Buchungen sind für eine professionelle Verwaltung zu unterscheiden. Anhand ihrer Bedingungen und der objektiven Leistungsmöglichkeit sind Verträge zu bearbeiten, die vor Kenntnis des Problems geschlossen wurden. Werden trotz konkreter Erkenntnisse über fehlende Zulässigkeit neue Zusagen gemacht, können diese zusätzliche Haftungsrisiken begründen. Über tatsächliche Leistungshindernisse sollten Kunden sachlich informiert werden; zu vermeiden sind vorschnelle Aussagen, sämtliche Verträge seien „automatisch aufgehoben“.

Pflichten sind auch im Verhältnis zwischen Eigentümer und Verwaltung konkret zu bestimmen. Wenn die Verwaltung eine rechtliche Aufnahmeprüfung übernommen oder ungeachtet eindeutiger Unterlagen eine unzulässige Betriebsform empfohlen hat, kann dies anders zu bewerten sein als ein Auftrag zur bloßen Abwicklung eines vom Eigentümer vollständig genehmigt übergebenen Betriebs. Eine sorgfältige Leistungsbeschreibung wird durch pauschale Freistellungen nicht ersetzt. Klare Informations-, Mitwirkungs- und Eskalationspflichten empfehlen sich für neue Verwaltungsverträge.

16 Unionsrecht und das anhängige Verfahren Smartflats

In den Anwendungsbereich der Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG kann die wirtschaftliche Bereitstellung kurzfristiger Unterkünfte fallen. In diesem Fall müssen Genehmigungserfordernisse insbesondere an deren Anforderungen zu Nichtdiskriminierung, zwingenden Gründen des Allgemeininteresses, Verhältnismäßigkeit und klaren, objektiven, vorher bekannt gemachten Kriterien gemessen werden. Genauer Betrachtung bedarf, welche planungsrechtlichen Regeln als allgemeine Bodennutzungsregeln und welche als dienstleistungsspezifische Zulassungsregelungen einzuordnen sind. [S30, S32]

Der EuGH hat im Urteil *Cali Apartments* vom 22. September 2020, C-724/18 und C-727/18, anerkannt, dass die Bekämpfung eines Mangels an langfristig vermietetem Wohnraum ein zwingender Grund des Allgemeininteresses sein kann. Daher kann ein System vorheriger Genehmigungen für bestimmte kurzfristige Vermietungen grundsätzlich gerechtfertigt sein. Gleichwohl muss die konkrete Ausgestaltung die unionsrechtlichen Anforderungen erfüllen. Die Entscheidung betraf französisches Recht; eine Prüfung der Berliner Vorschriften ersetzt sie nicht. [S30]

Auf einem belgischen Vorabentscheidungsersuchen beruht das Verfahren *Smartflats*, C-813/24. Unter anderem betrifft es das Zusammenwirken von Anforderungen an touristische Unterkünfte, Registrierung und Bescheinigungen zur planungsrechtlichen Konformität. Gefragt wird in der Vorlage nach der Anwendbarkeit und den Maßstäben der Dienstleistungsrichtlinie einschließlich verfahrensrechtlicher Anforderungen. Am 12. November 2025 fand nach der amtlichen Verfahrensübersicht eine mündliche Verhandlung statt; am 5. Februar 2026 wurden die Schlussanträge des Generalanwalts gestellt. Dort war die Sache bei Rechercheabschluss weiterhin als anhängig verzeichnet. [S31, S32]

Präzisieren könnte eine künftige Entscheidung, wie mehrere Zulassungsebenen zusammenwirken dürfen und welche Anforderungen an deren Verfahren zu stellen sind. Derzeit lässt sich daraus weder eine Aufhebung des Neuköllner Urteils noch ein allgemeines europäisches Verbot kommunaler Wohnraumschutzmaßnahmen ableiten. Außerdem sind Schlussanträge keine verbindliche Gerichtsentscheidung. Hier wird ihnen kein konkreter Entscheidungsvorschlag

zugeschrieben, weil ihr vollständiger Inhalt in dieser Recherche nicht zuverlässig erschlossen werden konnte.

17 Datenübermittlung und Plattformkontrolle seit 2026

Seit dem 20. Mai 2026 gilt die Verordnung (EU) 2024/1028. Bei kurzfristigen Unterkunftsvermietungen harmonisiert sie bestimmte Anforderungen an Registrierung, Plattformgestaltung und den Austausch von Tätigkeitsdaten. Von einer materiellen Bau- oder Wohnraumschutzgenehmigung unterscheidet sich ihr Regelungszweck. Unter den unionsrechtlichen Voraussetzungen lässt Artikel 2 die dort genannten nationalen Regeln über den Marktzugang und die Nutzung von Grundstücken und Wohnraum unberührt. [S27]

Bei der Bundesnetzagentur hat Deutschland die einheitliche digitale Zugangsstelle eingerichtet. Deren Aufgaben, die Koordination und bestimmte Datenflüsse regelt § 22a DDG. Seit dem 1. Juli 2026 ist die Stelle nach der behördlichen Information in Betrieb; vorgesehen war die erste Datenlieferung für den 1. September, und zwar rückwirkend für Juli und August. Belegt wird durch die Information der vorgesehene und eingerichtete Ablauf, nicht aber die fehlerfreie Lieferung jedes einzelnen Portals. [S28, S29]

Wichtiger werden können für Anbieter die korrekte Zuordnung einer Registrierungsnummer zur Einheit, konsistente Anschriften, Bettenzahlen und Plattformangaben. Was im jeweiligen Verfahren als registrierte Einheit gilt, muss bei zimmerweiser Vermietung geklärt werden. Vom eingerichteten Registrierungsverfahren und dessen Geltungsbereich hängen die tatsächlichen Pflichten ab. Eine identische kommunale Registrierung für jedes deutsche Ferienhaus führt die Verordnung nicht unabhängig von diesen Voraussetzungen ein.

Praktisch kann der Erkenntnisgewinn für Behörden erheblich sein. Anlass, eine behauptete Dauerwohnnutzung mit dem realen Betrieb zu vergleichen, können wiederkehrende Belegungen und Angebotsdaten geben. Nachzuweisen bleiben dennoch die rechtlichen Voraussetzungen einer Untersagung. Die Kontrollmöglichkeiten werden durch Datenübermittlung verschoben; ersetzt werden dadurch weder die Sachverhaltsermittlung noch die Einzelfallentscheidung.

Eine einheitliche, objektbezogene Dokumentation bietet sich für Verwalter und Eigentümer an. Enthalten sollte sie pro vermietbarer Einheit den genehmigten Nutzungszweck, die zugeordnete Registrierung, die verantwortliche Person und die zulässigen Betriebsparameter. Dabei müssen Änderungen nachvollziehbar versioniert werden. Demgegenüber ist die Sammlung persönlicher Bewohnerdaten auf eine konkrete Rechtsgrundlage und den erforderlichen Umfang zu begrenzen; keine sachgerechte Reaktion auf das Urteil wäre eine vorbeugende Vollerfassung aller privaten Lebensumstände.

18 Gesetzgebung und belastbare Entwicklungsaussagen

Als Bundestagsdrucksache 21/6807 wurde im Juli 2026 der Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete eingebracht. Vorgesehen sind darin unter anderem eine stärkere gesetzliche Begrenzung der Ausnahme für vorübergehenden Gebrauch und zusätzliche Transparenz bei möblierten Vermietungen. Die erste Lesung kündigte der Bundestag für den 9. Juli 2026 an. Noch nicht enthalten ist die diskutierte allgemeine Sechsmonatsgrenze in der aktuellen Fassung des § 549 BGB, die in der Recherche herangezogen wurde. Daher werden die Vorschläge als Gesetzgebungsvorhaben und nicht als geltende Pflicht dargestellt. [S22, S33, S34]

Unabhängig vom Erhaltungsrecht ist dieses Vorhaben für Anbieter relevant. Bislang anders kalkulierte Modelle könnten in größerem Umfang den Vorschriften über gewöhnliche Wohnraummiete unterliegen, wenn die mietrechtliche Ausnahme enger gefasst würde. Eine Prognose, wie der endgültige Gesetzestext aussehen wird, folgt daraus noch nicht. Anhand der tatsächlich verkündeten Fassung wären Bestandsverträge, Übergangsrecht und spätere Änderungen zu prüfen.

Außerdem wurde das Berliner Wohnraumsicherungsgesetz vom 16. Juli 2026 auf Seite 726 im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 29. Juli 2026 veröffentlicht; ausgewiesen wird als Inkrafttreten der 30. Juli 2026. Dass dieses Vorhaben nicht mehr nur ein politischer Entwurf ist, bestätigen die herangezogene Gesetzeswiedergabe und der Veröffentlichungsnachweis des BBU. Verschiedene wohnungsrechtliche Materien werden davon umfasst. Verwechselt werden darf es weder mit den Verwaltungsvorschriften von April noch mit dem Bundesgesetzentwurf zur Wohn- und Geschäftsraummiete. [S35, S36]

Am 9. September 2026 hat die Kommission auf EU-Ebene den Vorschlag COM 2026 599 final für einen „Affordable Housing Act“ vorgelegt. Als laufend ausgewiesen ist das ordentliche Gesetzgebungsverfahren 2026/0268/COD. Vorgesehen ist dabei ein Rahmen für die Beurteilung von Maßnahmen zur Sicherung verfügbaren und bezahlbaren Wohnraums; er betrifft auch Beschränkungen kurzfristiger Vermietung. Beschrieben werden im Vorschlag eine Vereinheitlichung der Verhältnismäßigkeitsprüfung und Änderungen der unionsrechtlichen Notifizierung; nach seiner eigenen Begründung schafft er keine neue allgemeine nationale Eingriffsbefugnis. [S43]

Untersucht werden in der begleitenden Folgenabschätzung unterschiedliche Regelungsoptionen und die Abgrenzung gelegentlicher Vermietung der eigenen Hauptwohnung von anderen Nutzungsformen. Als beschlossene Grenzen für Vermietungstage oder Objektzahlen dürfen solche geprüften Optionen nicht dargestellt werden. Zu beobachten ist für die weitere Entwicklung vielmehr, welche Fassung Parlament und Rat tatsächlich verabschieden und welche Übergangsregeln sie enthält. Ergänzt wird durch das Vorhaben die Datenverordnung EU 2024/1028; am Recherchestichtag ist es kein bereits geltender Ersatz für die Prüfung nach BauGB und Landesrecht. [S43, S44]

Aus einer intensiveren örtlichen Anwendung bestehender Schutzinstrumente, einer gerichtlichen Ausdifferenzierung der Nutzungsbegriffe, einer besseren Datengrundlage für Kontrollen und zusätzlichen Gesetzgebungsvorhaben besteht die erkennbare Entwicklung. Mit guter Begründung lässt sich daraus eine erhöhte Prüfungswahrscheinlichkeit für systematische Umstellungen früherer Dauerwohnungen ableiten. Weder durch die Rechtsprechung noch durch die Gesetzgebung gedeckt wäre dagegen die Aussage, jede Form zeitweiser Vermietung werde künftig verboten.

Mitzudenken sind die Gegenbewegungen. Im Urteil vom 9. November 2021, 4 C 1.20, hat das Bundesverwaltungsgericht den Rückgriff auf das Vorkaufsrecht unter den dortigen gesetzlichen Voraussetzungen begrenzt, wenn das Grundstück aktuell ordnungsgemäß genutzt wird und die Gemeinde lediglich eine künftig abweichende Nutzung befürchtet. Daran zeigt sich, dass wohnungspolitische Ziele nur mit den dafür tatsächlich eröffneten gesetzlichen Mitteln verfolgt werden dürfen. Keine zusätzliche ungeschriebene Eingriffsbefugnis folgt aus einer politisch erwünschten Schutzwirkung. [S11]

19 Fallgruppen für die praktische Anwendung

Hypothetisch sind die folgenden Beispiele. Ohne die behördliche oder gerichtliche Entscheidung für ein konkretes Objekt vorwegzunehmen, zeigen sie das Prüfprogramm.

Fall A — Frühere Dauerwohnung im Neuköllner Milieuschutzgebiet. Nach Auszug des Mieters wird eine bisher unbefristet vermietete Wohnung fortlaufend für drei bis sechs Monate mit Möblierung und Pauschalpreis angeboten. Ein besonders naheliegender Fall erhaltungsrechtlicher Genehmigungspflicht liegt hier nach der Berliner Verwaltungslinie vor. Zusätzlich sind Baurecht und Zweckentfremdung zu prüfen. Die Erhaltungsfrage wird durch eine Mindestlaufzeit von drei Monaten nicht erledigt. [S01, S04, S18]

Fall B — Genehmigtes Ferienhaus im Feriengebiet. Seit Errichtung wird das Haus entsprechend einer ausdrücklichen Genehmigung an Urlaubsgäste vermietet. Nicht ersichtlich ist ein Wechsel aus Dauerwohnraum; der Berliner Anlassfall lässt sich nicht unmittelbar übertragen. Es bleiben der eigene Bebauungsplan, die genehmigte Betriebsweise und gegebenenfalls örtliche Sonderregeln maßgeblich. Gesondert bewertet werden muss eine zusätzliche Vermietung bisher nicht zugelassener Räume. [S12–S15]

Fall C — Langfristiger Firmenvertrag mit wechselnden Monteuren. An eine Personaldienstleisterin, die wöchentlich wechselnde Arbeitskräfte unterbringt, vermietet der Eigentümer für fünf Jahre. Durch die Laufzeit des Hauptvertrags wird keine Dauerwohnnutzung bewiesen. Tatsächliche Aufenthaltsdauer, Haushaltsführung, Schlafplatzvergabe und Nutzerwechsel sind zu untersuchen. Hierfür ist der OVG-Beschluss aus Nordrhein-Westfalen eine geeignete Vergleichsentscheidung, jedoch kein unmittelbar identischer Berliner Erhaltungsfall. [S16]

Fall D — Eigenständiges Wohnen einer Projektmitarbeiterin. Eine Person nutzt für ein klar begrenztes Projekt die gesamte Wohnung, führt dort ihren eigenen Haushalt und verfügt über einen geschützten privaten Lebensbereich. Für Wohnnutzung kann das sprechen. Eigenständig zu prüfen sind dennoch öffentlich-rechtliche Genehmigungspflichten sowie die mietrechtliche Ausnahme des vorübergehenden Gebrauchs. Durch die Berufsbezeichnung allein wird keine dieser Fragen entschieden. [S13, S22]

Fall E — Persönliche Zwischenvermietung während eines Auslandsaufenthalts. Vorübergehend überlässt der tatsächliche Bewohner seine Wohnung und kehrt anschließend zurück. Für bestimmte solche Konstellationen sehen die Berliner Vorschriften grundsätzlich Genehmigungsfähigkeit vor. Zu belegen sind tatsächliche Selbstnutzung, Meldesituation und Rückkehrkonzept sowie eine gegebenenfalls erforderliche Vermieterzustimmung. Als generelle Genehmigungsfreiheit darf Genehmigungsfähigkeit nicht bezeichnet werden. [S04, S26]

Fall F — Möblierte unbefristete Wohnraummiets. Dauerhaft wird eine Wohnung mit Möbeln vermietet. Nach den hier ausgewerteten Quellen begründet die Möblierung allein kein allgemeines Vermietungsverbot. Insbesondere der zulässige Mietpreis, die transparente Vertragsgestaltung und etwaige zusätzliche Maßnahmen am Objekt bleiben zu prüfen. Durch eine hohe Miete wird der Vertrag nicht automatisch zu einem Beherbergungsvertrag. [S22–S24]

Fall G — Aufteilung einer Familienwohnung in mehrere kleine Mieträume. Grundrisse werden zusätzlich zur Vertragsumstellung verändert. Unabhängig vom Streit über den Begriff der reinen Nutzungsänderung kann damit bereits eine bauliche Änderung vorliegen. Gesondert geprüft werden müssen Erhaltungs- und Bauordnungsrecht einschließlich Brandschutz und zulässiger

Belegung. Dabei betrifft das vom Bezirk genannte Parallelverfahren über fünf Einheiten gerade eine eigenständige bauliche Fragestellung. [S02, S05, S39]

Fall H — Bestandsangebot mit Registriernummer und ohne Bauakte. Zwar erleichtert die Nummer die Zuordnung, sämtliche Nutzungsgenehmigungen weist sie jedoch nicht nach. Die Bauakte sollte vor einer Ausweitung der Vermarktung beschafft und die Genehmigungshistorie geklärt werden. Nicht tragfähig ist die Annahme, eine frühere Registrierung habe alle übrigen Fragen abschließend entschieden. [S17, S27]

20 Einordnung der offenen Verfahren und weitere Beobachtung

Die nächsten entscheidenden Ereignisse für VG 19 K 95/26 sind die Veröffentlichung des Volltexts, die tatsächliche Einlegung der zugelassenen Berufung und ein mögliches OVG-Aktenzeichen. In einer Plattformstellungnahme vom 10. September 2026 wird die Vorbereitung eigener Musterverfahren angekündigt. Eine Klageerhebung ist durch eine solche Ankündigung nicht belegt. Diese Vorhaben sind ohne Gericht, Aktenzeichen und Verfahrensgegenstand lediglich als „angekündigt“ einzuordnen. [S01, S37]

Außerdem nennt der Bezirk ein separates Verfahren über den Rückbau nicht genehmigter Grundrissänderungen in fünf der 15 Wohnungen. In den ausgewerteten Veröffentlichungen wurden ein Aktenzeichen und aktueller gerichtlicher Termin nicht genannt. Daher ist der Status „nach Behördenangabe laufend, Einzelheiten nicht unabhängig bestätigt“. Demgegenüber betreffen die vom Bezirk angeführten älteren Verfahren VG 19 K 70/21 und OVG 2 N 29/24 einen anderen Vorgang zur Grundrissgestaltung. Keine detaillierten Rechtssätze zur zulässigen Dauer von Mietverträgen dürfen daraus mangels ausgewerteter Entscheidungsgründe abgeleitet werden. [S02]

Als tatsächlich anhängiges europäisches Verfahren mit eigener amtlicher Fallakte ist Smartflats zu erfassen. Die Revision 4 CN 2.25 ist hingegen seit dem Urteil vom 23. Juni 2026 entschieden. Abgeschlossene Verfahrensschritte sind auch die genannten Nichtzulassungsbeschlüsse aus 2024 und 2025. An die konkret bezeichnete Instanz und den letzten geprüften Stand muss der Begriff „anhängig“ immer gebunden werden. [S10, S15, S21, S31]

Die öffentliche Ankündigung des Berliner Senats, die im Anlassfall bestätigte Linie zu nutzen, spricht für den künftigen Vollzug. Darin liegt ein nachvollziehbarer Grund, vergleichbare Bestände frühzeitig zu prüfen. Ob andere Länder oder Gemeinden denselben Ansatz übernehmen und in welchem Umfang, hängt von ihrer Gebietskulisse, Verwaltungspraxis und den weiteren gerichtlichen Entscheidungen ab. Eine bundesweite Übernahme bleibt eine mögliche Entwicklung; als bereits eingetretene Rechtsfolge darf sie nicht erscheinen. [S03]

Deshalb lautet die fachlich belastbare Gesamteinschätzung: Von einer präzisen Zuordnung des tatsächlichen Geschäftsmodells zu mehreren nebeneinander geltenden Regeln hängt der rechtliche Spielraum für zeitweise Unterkunftsangebote zunehmend ab. Nach dem amtlich bekannten Inhalt stärkt das Berliner Urteil den Zugriff des sozialen Erhaltungsrechts auf die Umstellung früheren Dauerwohnraums. Offen bleiben seine endgültige dogmatische Reichweite und seine Bestätigung im Rechtsmittelzug. Bereits jetzt ist für den Betrieb eine objektbezogene Genehmigungs- und Vertragsprüfung erforderlich, soweit die jeweiligen gesetzlichen Tatbestände sie verlangen.

Verfahrensübersicht

Gezeigt werden in der Auswahl die für das Thema besonders wichtigen Entscheidungen und offenen Vorgänge. Mit „Entschieden“ wird der genannte gerichtliche Verfahrensschritt bezeichnet; eine umfassende Aussage über jede denkbare weitere Verfahrensmöglichkeit wird daraus nicht abgeleitet.

Entscheidung oder Vorgang	Bedeutung für Kurzzeitvermietung	Verfahrensstand und Grenze
VG Berlin 10.09.2026 · VG 19 K 95/26	Umstellung früherer Dauerwohnungen im Milieuschutzgebiet	Klage gegen Untersagung abgewiesen; Berufung zugelassen; Volltext und Rechtskraft nicht nachgewiesen. [S01]
BVerwG 23.06.2026 · 4 CN 2.25	Wirksamkeit und gerichtliche Kontrolle sozialer Erhaltungsverordnungen	Revision entschieden; keine unmittelbare Entscheidung über möblierte Monatsvermietung. [S10]
BVerwG 10.11.2025 · 4 BN 12.25	Sicherung von Dauerwohnen in einem Sondergebietskonzept	Nichtzulassungsbeschluss; keine allgemeine Erlaubnis beliebiger Quoten. [S15]
BVerwG 20.12.2024 · 5 B 21.24	Tatsächliche Nutzung und Darlegung von Bestandsschutz	Nichtzulassungsbeschwerde verworfen; kein umfassendes Revisionssachurteil. [S21]
OVG NRW 30.09.2024 · 10 A 105/23	Tatsächliche Belegung von Monteurunterkünften	Beschluss im Berufungszulassungsverfahren; baurechtlicher Vergleichsfall. [S16]
BVerfG 29.04.2022 · 1 BvL 2/17 und weitere	Ursprüngliche Legalität und Eigentumsschutz	Richtervorlagen unzulässig; keine pauschale Sachentscheidung über das gesamte Gesetz. [S20]
BVerwG 09.11.2021 · 4 C 1.20	Gesetzliche Grenzen des gemeindlichen Vorkaufsrechts	Sachurteil; anderes Instrument als Nutzungsuntersagung. [S11]
EuGH 22.09.2020 · C-724/18 und C-727/18	Wohnraummangel kann Genehmigungssystem rechtfertigen	Urteil zu französischem Recht; konkrete Verhältnismäßigkeit bleibt zu prüfen. [S30]
BGH 12.04.2019 · V ZR 112/18	Grenzen von Mehrheitsbeschlüssen gegen Kurzzeitvermietung	WEG-rechtlicher Fall; Rechtsstand und Vereinbarungen des Einzelfalls beachten. [S25]
BVerwG 18.10.2017 · 4 C 5.16 und 4 CN 6.17	Abgrenzung und planerisches Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen	Zwei gesonderte Urteile; jeweils eigene Verfahrensgegenstände. [S13, S14]
BGH 08.01.2014 · VIII ZR 210/13	Allgemeine Untervermietungserlaubnis und touristische Weitergabe	Zivilrechtlicher Fall; keine öffentlich-rechtliche Zulassung. [S26]
EuGH · C-813/24 Smartflats	Dienstleistungsrichtlinie und belgische Zulassungsanforderungen	Amtlich als anhängig ausgewiesen; Schlussanträge vom 05.02.2026 sind kein Urteil. [S31, S32]
VG Berlin · Grundrissänderungen in fünf Einheiten des Anlassobjekts	Bauliche Änderungen als eigener Genehmigungstatbestand	Nach Bezirksmitteilung laufend; Aktenzeichen und Termin nicht veröffentlicht. [S02]
Angekündigte Musterverfahren von Wunderflats	Angriff auf Berliner Verwaltungspraxis	Vorbereitung nach Anbieterangabe; keine verifizierte Klageerhebung. [S37]

Zu unterscheiden sind für den regionalen Vergleich vier Ausgangslagen: Berliner Schutzgebiete mit zusätzlichem Erhaltungsrecht; Berliner Objekte außerhalb dieser Gebiete mit weiterhin relevantem Bau- und Zweckentfremdungsrecht; andere deutsche Gemeinden mit eigenen Erhaltungssatzungen oder Wohnraumschutzregeln; sowie ausdrücklich genehmigte touristische Objekte in Ferien- oder Sondergebieten. Keine dieser örtlichen Rechtsfragen wird durch eine bloße Zuordnung zur Zielgruppe „Urlauber“, „Geschäftsreisende“ oder „Monteure“ beantwortet.

Quellen und Nachweise

Am 18. September 2026 wurden alle Internetquellen geprüft. Unterschieden werden in der Kennzeichnung geltende Normen, amtliche Entscheidungsinformationen, veröffentlichte Volltexte, Verwaltungspraxis, Gesetzgebungsvorhaben und interessengeleitete Stellungnahmen. Dabei bedeutet eine Fundstelle zu einer Gerichtsentscheidung nicht automatisch, dass diese rechtskräftig oder auf jeden anderen Betrieb übertragbar ist. Unmittelbar zugeordnet sind die Nachweise den Aussagen im Text.

Anlassurteil und Berliner Verwaltungspraxis

S01 – Verwaltungsgericht Berlin, Pressemitteilung 37/2026 vom 10. September 2026. Amtliche Information zum Urteil vom selben Tag, VG 19 K 95/26. Grundlage für Sachverhalt, Klageabweisung, erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht, fehlende offensichtliche Genehmigungsfähigkeit und zugelassene Berufung. Kein Urteilsvolltext. [Gerichtliche Pressemitteilung](#)

S02 – Bezirksamt Neukölln, Pressemitteilung vom 10. September 2026. Ergänzende Sachverhalts- und Verfahrensangaben zum Gebiet Flughafenstraße/Donaustraße, zu Grundrissänderungen in fünf Wohnungen und zu VG 19 K 70/21 sowie OVG 2 N 29/24. Behördenperspektive; die weiteren Verfahren wurden nicht anhand vollständiger Entscheidungsgründe ausgewertet. [Mitteilung des Bezirks](#)

S03 – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Pressemitteilung vom 10. September 2026. Einordnung des Urteils und Ankündigung der weiteren Verwaltungspraxis. Politische beziehungsweise administrative Bewertung, keine zusätzliche Gerichtsentscheidung. [Mitteilung des Senats](#)

S04 – Verwaltungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Bekanntmachung vom 7. April 2026, Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 17. April 2026, S. 926–932; wirksam ab 18. April 2026. Insbesondere Nr. 1.1 sowie Nr. 2.10, S. 931–932. Amtlicher Regelungstext, hier als beim BBU veröffentlichter Amtsblattauszug. [Amtsblattauszug als PDF](#)

S05 – § 172 Baugesetzbuch. Gesetzliche Grundlage, Maßnahmentatbestände und Versagungs- beziehungsweise Genehmigungsvoraussetzungen; insbesondere Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 4. [§ 172 BauGB](#)

S06 – § 173 Baugesetzbuch. Genehmigungsverfahren, Beteiligung, Verhältnis zur Baugenehmigung und begrenzter Anwendungsbereich des Übernahmeanspruchs. [§ 173 BauGB](#)

S07 – Berliner Senatsverwaltung, Übersicht zum sozialen Erhaltungsrecht. Amtliche Gebietsübersicht, Angaben zur historischen Nutzung des Instruments und gegenwärtig 82 Gebieten; Karten und gebietsbezogene Angaben sind für die Objektprüfung maßgeblich. [Soziales Erhaltungsrecht in Berlin](#)

S08 – Prof. Dr. Jörg Beckmann, GGSC, Rechtsgutachten vom 14. August 2023. „Steuerung von Modellen des Wohnens auf Zeit mit Mitteln des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts sowie des Zweckentfremdungsrechts“, 48 Seiten, im Auftrag des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf; insbesondere Abschnitt III 2 und Zusammenfassung S. 44–48. Rechtsgutachten mit behördlichem Auftrag, keine Gerichtsentscheidung. [Veröffentlichter Gutachtentext](#)

S09 – GSK Stockmann, Rechtsgutachten vom 13. Januar 2026. Gutachten zur erhaltungsrechtlichen Nutzungsänderung, im Auftrag von Wunderflats; Argumentation gegen die Erstreckung auf innerhalb der Wohnnutzung verbleibende Modelle. Privates Auftragsgutachten, keine Gerichtsentscheidung. [Veröffentlichter Gutachtentext](#)

Städtebaurechtliche Rechtsprechung

S10 – BVerwG, Urteil vom 23. Juni 2026, 4 CN 2.25. Amtlicher Volltext; insbesondere Rn. 12–15 zur Abwägungsvorgangskontrolle und zu weiterhin gerichtlich überprüfbaren Voraussetzungen der Erhaltungsverordnung. Vorinstanz OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Juni 2024, 2 A 9/22. Rn. 15 verweist auf BVerwG, Urteil vom 18. Juni 1997, 4 C 2.97, BVerwGE 105, 67. Letzteres wird hier in dieser höchstrichterlichen Bezugnahme verwendet. [Urteil 4 CN 2.25](#)

S11 — BVerwG, Urteil vom 9. November 2021, 4 C 1.20. Amtlicher Volltext zum Ausschluss des gemeindlichen Vorkaufsrechts bei gesetzeskonformer gegenwärtiger Nutzung; eigenständiger Regelungskomplex. [Urteil 4 C 1.20](#)

S12 — § 13a Baunutzungsverordnung. Begriff und baugebietsbezogene Zuordnung von Ferienwohnungen; zusätzlich ist die im konkreten Bebauungsplan maßgebliche Fassung zu beachten. [§ 13a BauNVO](#)

S13 — BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017, 4 C 5.16. Amtlicher Volltext zur Einordnung von Ferienwohnungen und zu Wohnen im planungsrechtlichen Sinn, insbesondere Rn. 17 ff. [Urteil 4 C 5.16](#)

S14 — BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017, 4 CN 6.17. Amtlicher Volltext zur planerischen Gestaltung des Nebeneinanders von Dauerwohnen und Ferienwohnen. [Urteil 4 CN 6.17](#)

S15 — BVerwG, Beschluss vom 10. November 2025, 4 BN 12.25. Amtlicher Volltext; Nichtzulassungsbeschwerde, insbesondere Rn. 6 zur Sicherung von Dauerwohnen im konkreten Sondergebietskonzept. Kein allgemeines Sachurteil über sämtliche denkbaren Wohnquoten. [Beschluss 4 BN 12.25](#)

S16 — OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 30. September 2024, 10 A 105/23. Amtlicher Volltext in NRW. Bauplanungsrechtliche Abgrenzung bei der Unterbringung wechselnder Arbeitskräfte und Bedeutung des tatsächlichen Betriebs gegenüber formalen Vertragslaufzeiten. [Beschluss 10 A 105/23](#)

Zweckentfremdung und Bestandsschutz

S17 — Berliner Senatsverwaltung, Rechtsvorschriften und Vordrucke zum Zweckentfremdungsverbot. Amtliche Übersicht mit geltenden Rechtsgrundlagen, Entwicklung seit 2013 und Informationen zur technischen Umstellung 2026. Dynamische Verwaltungsinformation; operative Übergangsaussagen gelten nur für den jeweils veröffentlichten Stand. [Amtliche Übersicht](#) · [Verlinkter Landesgesetzestext](#)

S18 — Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 20. Dezember 2024, insbesondere Nr. 5.1 zur längerfristigen Überlassung und Bezugnahme auf VG Berlin vom 4. März 2020, VG 6 K 420.19. Verwaltungsvorschrift; spätere Gesetzesänderungen gehen entgegenstehenden älteren Verwaltungsvorgaben vor. [Amtlicher PDF-Text](#)

S19 — Serviceportal Berlin, Genehmigung der zeitweisen Ferienvermietung selbst genutzten Wohnraums. Amtliche Leistungsbeschreibung, insbesondere zur Haupt- und Nebenwohnung sowie zur Einordnung der 90-Tage-Regel. [Verwaltungsinformation](#)

S20 — BVerfG, Kammerbeschluss vom 29. April 2022, 1 BvL 2/17 und weitere verbundene Vorlagen. Amtliche Pressemitteilung vom 1. Juni 2022 zu unzulässigen Richtervorlagen zum Berliner Zweckentfremdungsrecht; keine umfassende Sachentscheidung über dessen Verfassungsmäßigkeit. [Mitteilung des Bundesverfassungsgerichts](#)

S21 — BVerwG, Beschluss vom 20. Dezember 2024, 5 B 21.24. Amtlicher Volltext; insbesondere Rn. 9–15 zu Darlegungsanforderungen, tatsächlicher Nutzung und Vertrauensschutz. Vorinstanz OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28. September 2023, 5 B 23/22. Die Nichtzulassungsbeschwerde wurde verworfen. [Beschluss 5 B 21.24](#)

Mietrecht und Wohnungseigentum

S22 — § 549 BGB. Geltende Ausnahme für Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, insbesondere Abs. 2 Nr. 1. Die untersuchte aktuelle Fassung enthält die im Reformvorhaben diskutierte allgemeine Sechsmonatsgrenze noch nicht. [§ 549 BGB](#)

S23 — § 575 BGB. Voraussetzungen und Folgen des qualifizierten Zeitmietvertrags. [§ 575 BGB](#)

S24 — §§ 556d bis 556f BGB. Mietpreisbremse und gesetzliche Ausnahmen, jeweils zusammen mit der einschlägigen Landesverordnung anzuwenden. [§ 556d BGB](#) · [§ 556e BGB](#) · [§ 556f BGB](#)

S25 — BGH, Urteil vom 12. April 2019, V ZR 112/18. Öffentlich zugängliche Wiedergabe des Volltexts auf einem nichtamtlichen Portal. Kurzzeitvermietungsverbot durch Mehrheitsbeschluss auf Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel; Rechtsstand vor der WEG-Reform 2020 bei der Übertragung beachten. [Entscheidungstext V ZR 112/18](#)

S26 — BGH, Urteil vom 8. Januar 2014, VIII ZR 210/13. Öffentlich zugängliche Wiedergabe des Volltexts auf einem nichtamtlichen Portal. Umfang einer allgemeinen Untervermietungserlaubnis bei tageweiser touristischer Weitervermietung. [Entscheidungstext VIII ZR 210/13](#)

Europäisches Recht und Plattformdaten

S27 — Verordnung EU 2024/1028 vom 11. April 2024. Amtlicher Text, insbesondere Art. 2 zum Verhältnis zu anderen Vorschriften, Art. 4 ff. zur Registrierung, Art. 8 ff. zu Plattformen und Datenübermittlung sowie Art. 19 zum Anwendungsbeginn am 20. Mai 2026. [Verordnung im EUR-Lex-Volltext](#)

S28 — Bundesnetzagentur, Kurzzeitvermietung. Amtliche Informationen zur einheitlichen digitalen Zugangsstelle, zur Inbetriebnahme am 1. Juli 2026 und zur vorgesehenen ersten Datenübermittlung im September 2026. Technischer und administrativer Stand, keine Nutzungsgenehmigung. [Informationsseite der Bundesnetzagentur](#)

S29 — § 22a Digitale-Dienste-Gesetz. Nationale Zuständigkeiten und Durchführung der Verordnung EU 2024/1028. [§ 22a DDG](#)

S30 — EuGH, Urteil vom 22. September 2020, C-724/18 und C-727/18, Cali Apartments, ECLI EU C 2020 743. Amtliche Pressemitteilung Nr. 111/20 als hier ausgewertete Zusammenfassung zu Wohnraummangel, Genehmigungssystem und Dienstleistungsrichtlinie. [Amtliche Urteilsinformation](#) · [Richtlinie 2006/123/EG](#)

S31 — EuGH, C-813/24, Smartflats. Amtliche Verfahrensübersicht: Eingang 27. November 2024, mündliche Verhandlung 12. November 2025, Schlussanträge 5. Februar 2026, ECLI EU C 2026 75; bei Rechercheabschluss als anhängig ausgewiesen. Der Inhalt der Schlussanträge wird hier nicht eigenständig referiert. [Amtliche Verfahrensakte](#)

S32 — Vorabentscheidungsersuchen in C-813/24. Amtliche Veröffentlichung der Vorlagefragen zum belgischen Zulassungssystem und der Dienstleistungsrichtlinie. [Vorlageunterlagen](#)

Gesetzgebung und weitere Nachweise

S33 — Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, BT-Drs. 21/6807 vom 1. Juli 2026. Amtlicher Gesetzentwurf; geplante Änderungen sind vom geltenden BGB zu unterscheiden. [Bundestagsdrucksache als PDF](#)

S34 — Deutscher Bundestag, hib 542/2026 vom 2. Juli 2026. Amtliche Erläuterung des Entwurfs und Ankündigung der ersten Lesung für den 9. Juli 2026. [Bundesregierung plant Neuregelungen im Mietrecht](#)

S35 — Berliner Wohnraumsicherungsgesetz vom 16. Juli 2026. Fundstelle GVBl. 2026 S. 726; hier herangezogene nichtamtliche Wiedergabe des Änderungsgesetzes mit Inkrafttretensregelung. [Gesetzeswiedergabe](#)

S36 — BBU, Veröffentlichungshinweis vom 4. August 2026. Ergänzender Nachweis zur Verkündung des Wohnraumsicherungsgesetzes am 29. Juli 2026 und Inkrafttreten am Folgetag. Verbandsquelle; kein Ersatz für die jeweilige Gesetzesfassung. [Veröffentlichungshinweis](#)

S37 — Wunderflats, Stellungnahme vom 10. September 2026. Branchenposition zum Urteil und Ankündigung vorbereiteter Musterverfahren. Keine unabhängige Bestätigung eingeleiteter gerichtlicher Verfahren. [Stellungnahme des Anbieters](#)

S38 — § 124a Verwaltungsgerichtsordnung. Einlegung und Begründung einer zugelassenen Berufung; Fristen beginnen grundsätzlich mit Zustellung des vollständigen Urteils. [§ 124a VwGO](#)

S39 — Bauordnung für Berlin, insbesondere § 80 Satz 2. Amtliche Rechtsvorschriftenübersicht mit aktueller Fassung und Landesrechtsdatenbank. Der genaue tragende Eingriffstatbestand des Anlassurteils ist mangels Urteilsvolltext nicht abschließend bekannt. [Amtliche Übersicht zur Bauordnung](#) · [Landesrechtsdatenbank](#)

S40 — Tagesspiegel, Bericht vom 10. September 2026. Rechercheanlass. Für die tragenden rechtlichen Aussagen wurden die oben bezeichneten amtlichen Quellen herangezogen. [Ausgangsartikel](#)

S41 — Ergänzende gesetzliche Prüfungsgrundlagen. Grundgesetz Art. 3, 12, 14 und 20; BauGB §§ 29, 30, 34 und 35; BGB insbesondere §§ 134, 275, 280, 326, 535, 536, 536a, 540, 543 und 553; WEG insbesondere §§ 10, 13, 14 und 19. Diese Normen begründen die systematische Einordnung, nicht zusätzliche mitgeteilte Feststellungen des Anlassurteils. [Grundgesetz](#) · [Baugesetzbuch](#) · [Bürgerliches Gesetzbuch](#) · [Wohnungseigentumsgesetz](#)

S42 — Ergänzende verfahrensrechtliche Normen. § 67 Abs. 4 VwGO zum Vertretungszwang, § 80 VwGO zur aufschiebenden Wirkung und zum Eilrechtsschutz, § 121 VwGO zur Rechtskraftwirkung. [§ 67 VwGO](#) · [§ 80 VwGO](#) · [§ 121 VwGO](#)

S43 — Europäische Kommission, Vorschlag COM 2026 599 final vom 9. September 2026. Affordable Housing Act, Verfahren 2026/0268/COD. Amtliche Verfahrensübersicht mit Status „laufend“; Vorschlag für einen Rahmen zum Schutz von Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum, kein geltendes allgemeines Kurzzeitvermietungsverbot. [Amtlicher Verfahrensstand](#) · [Verordnungsvorschlag](#)

S44 — Europäische Kommission, Folgenabschätzung SWD 2026 606 final vom 9. September 2026.

Begleitdokument zu COM 2026 599, insbesondere Abschnitte zu Regelungsoptionen und Anhang 9 zu Kurzzeitvermietung und Verfahren. Politisch-legislative Analyse, keine geltende Norm; die verschiedenen geprüften Optionen dürfen nicht als beschlossene Pflichten wiedergegeben werden. [Folgenabschätzung](#)

Checkliste für Eigentümer

Um ein Objekt vor einer Umstellung oder Ausweitung der Vermietung einzuordnen, helfen die folgenden sechs Schritte.

1. Anhand amtlicher Unterlagen Einheit und Lage eindeutig identifizieren und Schutzgebiete prüfen.
2. Die frühere und genehmigte Nutzung feststellen, einschließlich aller Auflagen und personellen Bindungen.
3. Das tatsächliche Modell mit Vertragsketten, Aufenthaltsgestaltung und veröffentlichten Angeboten vergleichen.
4. Baurecht, Erhaltungsrecht, Zweckentfremdung, Mietrecht und WEG-Recht voneinander getrennt bewerten.
5. Vor einer neuen Umstellung beziehungsweise Ausweitung fehlende Bescheide oder ungeklärte Reichweiten klären.
6. In der Objektverwaltung die zulässigen Betriebsparameter dokumentieren und bei Änderungen erneut prüfen.

Die Checkliste stellt eine fachliche Empfehlung aus der Recherche dar. Weder den Bescheid für ein konkretes Objekt noch die rechtliche Prüfung im Einzelfall ersetzt sie.