



Ihr Schritt-für-Schritt-Wegweiser bei Schreiben des Bezirksamts

Wenn Sie Post von Ihrem Berliner Bezirksamt wegen Ihrer befristeten oder möblierten Vermietung erhalten haben: Wir helfen Ihnen, strukturiert vorzugehen.

Wichtig zu wissen:

Ein behördliches Schreiben bedeutet kein sofortiges Vermietungsverbot. Es gibt klare, rechtlich erprobte Verfahrensschritte, um Ihre Interessen zu wahren und den laufenden Betrieb Ihrer Wohnung abzusichern.

Ihr erster Schritt: Senden Sie uns eine Kopie des Schreibens an milieuschutz@wunderflats.com (, falls noch nicht geschehen). Sie erhalten dann unser Hilfspaket.

Schritt 1: Das Schreiben richtig einordnen

Nicht jedes Schreiben ist gleich. Je nachdem, welches Dokument Sie erhalten haben, ist Ihr Handlungsbedarf unterschiedlich. Prüfen Sie zuerst, welche Überschrift Ihr Schreiben trägt.

Szenario A: Das Anhörungsschreiben

Woran Sie es erkennen: Im Betreff steht meist „Anhörung“ oder „Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 28 VwVfG“.

Was das bedeutet: Das Amt hat noch keine Entscheidung getroffen. Es teilt Ihnen lediglich mit, dass es beabsichtigt, eine Nutzungsuntersagung zu erlassen, und gibt Ihnen die gesetzlich vorgeschriebene Möglichkeit, sich vorab dazu zu äußern.

Ihr Handlungsbedarf: Notieren Sie die Frist zur Rückmeldung (meist 14 Tage bis zu einem Monat) und halten Sie sie ein. Wir helfen Ihnen dabei.

Szenario B: Der Untersagungsbescheid

Woran Sie es erkennen: Das Schreiben ist als „Bescheid“, „Ordnungsverfügung“ oder „Nutzungsuntersagung“ betitelt und enthält am Ende eine „Rechtsbehelfsbelehrung“.

Was das bedeutet: Die Behörde hat eine formale Entscheidung getroffen und untersagt Ihnen die weitere befristete Vermietung nach Ablauf einer bestimmten Frist.

Ihr Handlungsbedarf: Sie haben ab dem Tag nach der förmlichen Zustellung genau einen Monat Zeit, um Widerspruch einzulegen. Fällt das Fristende auf ein Wochenende oder einen Feiertag, verlängert sie sich bis zum nächsten Werktag.

Szenario C: Wenn Sie sofort handeln müssen

In diesen zwei Fällen wenden Sie sich bitte umgehend an uns, damit wir einen Anwalt aus unserem Pool einschalten können:

- **Angeordneter Sofortvollzug:** Enthält der Bescheid den Zusatz „sofortige Vollziehung“, entfällt die aufschiebende Wirkung Ihres Widerspruchs. Ein



Anwalt muss dann innerhalb kürzester Zeit einen Eilantrag beim Verwaltungsgericht stellen.

- Bußgeldverfahren: Für die bloße Vermietung von möbliertem Wohnraum auf Zeit besteht kein Bußgeldrisiko nach § 213 BauGB. Sollte die Behörde dennoch ein Bußgeldverfahren einleiten, schalten Sie bitte umgehend einen Anwalt ein.

Schritt 2: Warum Sie vorerst weiter vermieten dürfen

Die häufigste Sorge: „Kann ich die Vermietung weiterführen?“ Die Antwort ist in den meisten Fällen: ja.

Hier greift ein zentrales Prinzip des deutschen Verwaltungsrechts: die aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 1 VwGO). Wenn Sie einen fristgerechten Widerspruch gegen einen Untersagungsbescheid einlegen, wird das behördliche Verbot rechtlich eingefroren.

Was das konkret bedeutet: Solange über Ihren Widerspruch nicht endgültig entschieden wurde, was im Berliner Verwaltungsalltag viele Monate oder sogar Jahre dauern kann, ist das Verbot nicht vollstreckbar. Sie dürfen Ihre Wohnung in dieser Zeit vollkommen legal weiter befristet vermieten.

Schritt 3: Die Muster-Stellungnahme nutzen

Das Rechtsgutachten der Kanzlei GSK Stockmann (Stand: 13. Januar 2026) prüft die Kernfrage: Ist die befristete Vermietung eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach § 172 BauGB? Das Ergebnis ist klar: nein. Das Gutachten dient als fachliche Grundlage für Widerspruch und Verfahren. Sie können es vorab [hier einsehen und herunterladen](#).

Im Rahmen des Hilfspakets erhalten Sie eine kompakte Zusammenfassung der zentralen rechtlichen Aspekte. Das Muster für eine rechtliche Stellungnahme kann je nach Verfahrensschritt eingesetzt werden:

- Als eigenständige Anlage zu Ihrem Antwortschreiben an das Bezirksamt
- Als Grundlage für Ihren Anwalt, den Schriftsatz zu verfassen
- Als Textbaustein direkt in ein Widerspruchs- oder Anhörungsschreiben

Das bringt Ihnen drei konkrete Vorteile:

- Fokus auf die wesentlichen Rechtsfragen: Das Dokument lenkt das Verfahren direkt auf die relevanten bauplanungsrechtlichen Fragen. Zeitaufwendige Diskussionen über Nebensachen werden vermieden.
- Datenschutzkonform: Das Dokument unterstützt Sie dabei, die Datenschutzbelange Ihrer Mieter bei der Vorlage von Unterlagen zu wahren.
- Kosten sparen: Ihr Anwalt kann direkt damit arbeiten, ohne lange Einarbeitung. Das reduziert den Aufwand und damit Ihre Kosten.

Das Muster für eine rechtliche Stellungnahme erhalten Sie nach Kontaktaufnahme und Zusendung einer Kopie des behördlichen Schreibens an milieuschutz@wunderflats.com.



Schritt 4: Direkt zu spezialisierten Anwälten

Wir haben ein Netzwerk aus Berliner Kanzleien aufgebaut, die auf Verwaltungs- und Baurecht spezialisiert sind. Wunderflats darf als Plattform keine individuelle Rechtsberatung leisten. Weil wir aber wissen, wie wichtig spezialisierter rechtlicher Beistand in dieser Situation ist, haben wir für Sie vorgearbeitet.

Alle Anwälte in unserem Pool wurden von unserem Justizariat bereits vollständig in die Thematik eingewiesen. Sie kennen das GSK-Gutachten und die gesamte rechtliche Ausgangslage. Sie müssen Ihren Fall nicht von vorne erklären.

- **Axel Dyroff** | dyroff@seldeneckundpartner.de | +49 30 885 606-13
www.seldeneckundpartner.de/anwaelte/axel-dyroff/
- **Lukas Wenderoth** | info.ra@rawenderoth.de | +49 30 89702063
<https://www.kanzlei-wenderoth.de/die-anw%C3%A4lte/>
- **Simon Bergmann** | bergmann@simon-law-berlin.de | +49 30 889279-0
<https://www.simon-law.de/berlin/walter-bergmann>

Häufige Fragen

Was bedeutet Milieuschutz für meine Vermietung in Berlin?

Milieuschutzgebiete (offiziell: soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB) sollen die Bevölkerungsstruktur bestimmter Berliner Quartiere schützen. Berliner Bezirksämter vertreten aktuell die Auffassung, dass befristetes möbliertes Vermieten in diesen Gebieten eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt. Wir sind der Ansicht, dass diese Auslegung rechtlich nicht haltbar ist. Mehr Informationen dazu finden Sie [hier](#).

Darf ich meine Wohnung in einem Milieuschutzgebiet weiter befristet vermieten?

Solange kein rechtskräftiger Untersagungsbescheid gegen Sie vorliegt oder Sie fristgerecht Widerspruch eingelegt haben, dürfen Sie die Vermietung grundsätzlich fortführen. Für ein laufendes Verfahren gilt die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs.

Was passiert, wenn ich das Schreiben einfach ignoriere?

Das sollten Sie nicht tun. Behördliche Fristen sind bindend. Ein unbeantwortetes Anhörungsschreiben kann dazu führen, dass ein Untersagungsbescheid erlassen wird, ohne dass Sie Ihre Argumente einbringen konnten. Kontaktieren Sie uns so schnell wie möglich.

Droht mir ein Bußgeld?

Ein Bußgeldrisiko nach § 213 BauGB besteht nicht, da diese Norm nur ungenehmigten Rückbau oder Änderungen baulicher Anlagen sanktioniert, nicht eine bloße ungenehmigte Nutzungsänderung.

Was kostet mich der Anwaltspool?

Die Anwaltskosten tragen Sie selbst. Die Kanzleien in unserem Pool sind auf Verwaltungs- und Baurecht spezialisiert und bereits vollständig zu den relevanten Rechtsfragen eingewiesen. Das reduziert den Einarbeitungsaufwand und damit Ihre Kosten.



Was unternimmt Wunderflats konkret?

Wunderflats ist überzeugt, dass die aktuelle Berliner Verwaltungspraxis bundesrechtlich nicht haltbar ist. Gemeinsam mit Fachanwälten bereiten wir **koordinierte Musterverfahren** vor dem Verwaltungsgericht Berlin vor. Ziel ist eine zügige gerichtliche Klärung der Frage, ob die Verwaltungsvorschrift auf befristete Wohnvermietungen überhaupt angewendet werden darf.

Können während eines laufenden Widerspruchs neue Mietverträge abgeschlossen werden?

Grundsätzlich schon. Solange Ihr Widerspruch aufschiebende Wirkung hat und keine sofortige Vollziehung angeordnet wurde, ist der Bescheid vorläufig nicht vollstreckbar. Sie können in dieser Zeit weiter vermieten und neue Mietverträge abschließen.

Wichtiger rechtlicher Hinweis: Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine individuelle Rechtsberatung dar. Da die rechtliche Bewertung Ihres Objekts von individuellen Umständen abhängt, die wir nicht kennen, kann und darf dieser Text eine anwaltliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Er enthält keine verbindlichen Handlungsanweisungen; jede Umsetzung sollte erst nach eigener Prüfung Ihres konkreten Falles erfolgen.