

Erklärung zur Entscheidung des Berliner Verwaltungsgerichts zur möblierten Vermietung auf Zeit in sozialen Erhaltungsgebieten.

(Nr. 37/2026) vom 10. September 2026

Heute wurde vor dem Verwaltungsgericht Berlin die Klage eines Vermieters gegen einen Untersagungsbescheid für befristet vermietete, möblierte Wohnungen im Milieuschutzgebiet verhandelt. Das Gericht hat entschieden: Die befristete möblierte Vermietung von Wohnungen zwischen 3 und 12 Monaten, die zuvor unbefristet vermietet worden waren, stellt in Milieuschutzgebieten eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung dar.

Diese Entscheidung betrifft einen konkreten Einzelfall und entfaltet keine allgemeinverbindliche Wirkung für andere Verfahren. Andere Gerichte sind daran nicht gebunden.

Wir haben dieses Verfahren mit Interesse verfolgt. Unsere Rechtsauffassung, gestützt auf ein [Gutachten der Kanzlei GSK Stockmann](#) (Januar 2026), ist eindeutig: Wohnen bleibt Wohnen. Eine Wohnung, die weiterhin zu Wohnzwecken genutzt wird, wechselt ihre Nutzungsart im 'bauplanungsrechtlichen' Sinne nicht, auch dann nicht, wenn das Mietverhältnis befristet ist.

Das Gericht hat diese bauplanungsrechtliche Frage für die milieuschutzrechtliche Prüfung als nicht entscheidend eingestuft und stattdessen eine eigenständige, auf die Verdrängungswirkung gestützte Prüfung vorgenommen. Nach unserer Auffassung lässt sich eine Nutzungsänderung im Sinne des § 172 BauGB jedoch nicht unabhängig vom bauplanungsrechtlichen Nutzungsbegriff bestimmen. Diese Frage halten wir auch durch das heutige Urteil für nicht abschließend geklärt.

Das Gericht hat die Berufung gegen das Urteil zugelassen. Wir gehen davon aus, dass der Fall vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg weiter verhandelt wird.

Für Vermietende auf unserer Plattform ändert sich durch dieses Urteil derzeit nichts. Wir beobachten die weitere Entwicklung genau und halten unsere Vermietenden auf dem Laufenden.

Parallel bereiten auch wir mit unseren Fachanwälten Musterverfahren vor dem Verwaltungsgericht Berlin vor. Ziel ist eine zügige gerichtliche Klärung der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen befristete Wohnvermietungen als milieuschutzrechtliche Nutzungsänderung gelten.

Berlin ist auf kurzfristig verfügbaren Wohnraum angewiesen: für internationale Fachkräfte, die oft innerhalb weniger Wochen eine Wohnung brauchen, ohne deutsche SCHUFA und ohne lokales Netzwerk, für Projektmitarbeiter und für Menschen in Umbruchphasen. Allein über Wunderflats haben in den vergangenen vier Jahren über 400.000 Personen möbliertes Wohnen auf Zeit genutzt, davon über 46.000 in Berlin. Eine Regulierung, die diesen Markt pauschal erfasst, so aktuelle Studien von ifo und Prognos, trifft nicht nur den

Standort Berlin, sie trifft vor allem die Menschen, die auf diesen Wohnraum dringend angewiesen sind.

Jan Hase, CEO von Wunderflats: „Diese Entwicklung bestätigt, was wir seit April sagen: Die Verwaltungsvorschrift trifft die falschen Menschen, internationale Fachkräfte, Projektmitarbeiter, Menschen in Notsituationen, alle, die Berlin dringend braucht. Die rechtliche Grundlage fehlt. Wir wollen gerichtliche Klarheit erwirken, für unsere Vermietenden und für alle, die Berlin als offenen Standort schätzen.“