

Wo der Missbrauch beginnt

Berlin greift bei möblierten Wohnungen durch, und der Bund plant eine Deckelung. Doch rechtlich ist das gar nicht so einfach.

*Von Ulrich Battis
und Jan Hennig*

Der Wohnungsmarkt in deutschen Metropolen ist angespannt. Bezahlbare Mietwohnungen sind Mangelware. Die seit 2015 geltende Mietpreisbremse wird bisweilen durch möblierte Vermietungen umgangen: Schwarze Schafe bieten spärlich möblierte Wohnungen zu Preisen über der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Die Politik reagiert mit dem Ruf nach Regulierung.

Doch nicht jede möblierte Vermietung ist Missbrauch. Junge Berufstätige, die eine Stelle in einer Großstadt antreten, oder ausländische Fachkräfte mit befristetem Aufenthalt suchen hochwertig ausgestattete, sofort beziehbare Wohnungen. Dieses „Zeitwohnen“ hat sich als eigenständiger, seriöser Markt etabliert und ist für eine mobile Arbeitswelt unverzichtbar.

Das Land Berlin hat im Frühjahr per geänderter Verwaltungsvorschrift verfügt, dass in Milieuschutzgebieten der Wechsel von unbefristeter zu befristeter möblierter Vermietung als genehmigungspflichtige „Nutzungsänderung“ gilt. Die Genehmigung soll regelmäßig versagt werden. Praktisch bedeutet dies ein Verbot des Zeitwohnens in großen Teilen Berlins.

Juristisch steht diese Praxis auf wackligen Füßen, denn dem Land fehlt für eine solche Regulierung die Kompetenz. Was eine Nutzungsänderung ist, ist im Baugesetzbuch und der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bundeseinheitlich gefasst. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt „Wohnen“ vor, wenn drei Merkmale er-

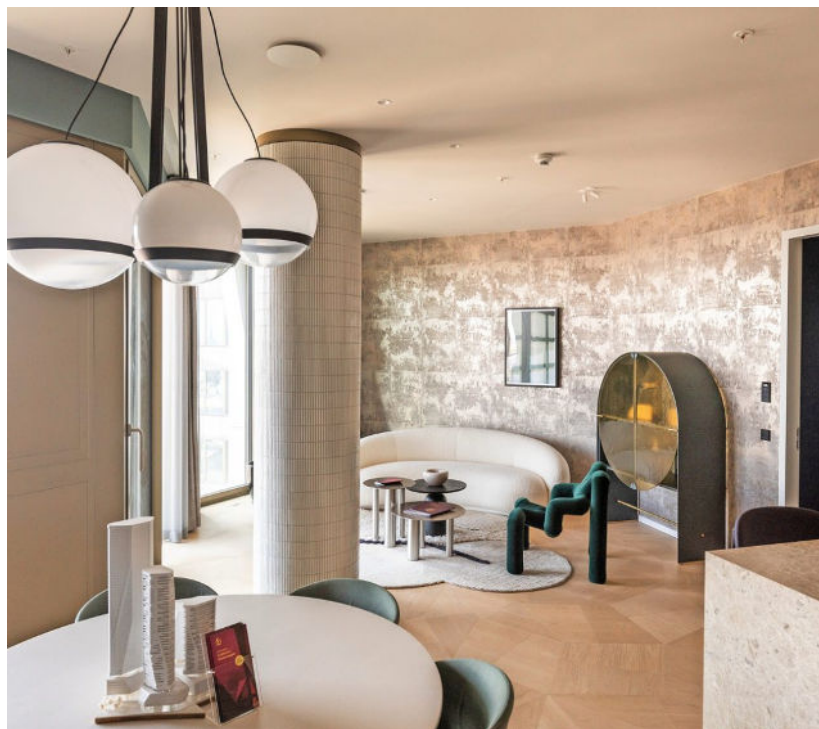
füllt sind: eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eigenständige Haushaltsführung und Freiwilligkeit des Aufenthalts. Zeitwohnungen mit Mindestmietdauer, Meldemöglichkeit und Postempfang erfüllen diese Kriterien – ob befristet oder unbefristet vermietet wird, ändert an der Nutzungsart nichts.

Berlin droht ein Debakel wie beim „Mietendeckel“. Das Bodenrecht ist Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung von Bund und Ländern. Und der Bund hat mit dem Baugesetzbuch von dieser Kompetenz abschließend Gebrauch gemacht. Auch das Mietpreisrecht fällt unter die Bundeskompetenz; deshalb hob Karlsruhe den Berliner „Mietendeckel“ 2021 auf.

Ein Land darf bundesrechtlich determinierte Begriffe nicht per Verwaltungsvorschrift umdefinieren. Das führt im Übrigen zu einem erheblichen Haftungsrisiko: Verweigern Bezirke Genehmigungen auf dieser Grundlage, drohen dem Land Berlin Amtshaftungsansprüche betroffener Vermieter wegen entgangener Mieteinnahmen. Sinnvollere

Instrumente gegen Mietmissbrauch (Ausbau der Mietpreisprüfstelle, Berliner Mietenkataster, Wohnungsaufsichtsgesetz) stehen bereit, ohne ein ganzes Marktsegment zu treffen.

Parallel arbeitet der Bundesgesetzgeber derzeit an einer eigenen Regulierung des „Zeitwohnens“. Das Paket „Mietrecht II“ der Bundesregierung sieht zwei Kernelemente vor: Erstens eine zeitliche Grenze – ab sechs Monaten Mietdauer soll kein „vorübergehender Gebrauch“ mehr vorliegen, sofern kein besonderer Anlass beim Mieter besteht; dann greift die Mietpreisbremse. Zweitens eine Deckelung des Möblierungszuschlags auf eine angemessene Höhe: Nach aktuellem Stand des Gesetzentwurfs soll ein Möblierungszuschlag „angemessen“ sein, wenn er maximal ein Prozent des Zeitwerts der Möbel beträgt. Die Angemessenheit soll ferner vermutet werden, wenn der Möblierungszuschlag zehn Prozent der Nettokaltmiete für die unmöblierte Wohnung nicht übersteigt. Die erste Lesung im Bundestag fand am 9. Juli 2026 statt,



Möblierte Wohnungen sind nicht immer ein Ärgernis.

Foto Lucas Bäuml

zweite und dritte Lesung sind nach der Sommerpause vorgesehen.

Verfassungsrechtlich bedenklich sind beide Berechnungsmethoden: Sie treffen hochwertige Möblierungen und kleine Wohnungen unverhältnismäßig hart. Eine an der ohnehin niedrigen Nettokaltmiete orientierte Pauschale erzwingt eine Abwärtsspirale bei der Ausstattung. Die Zeitwert-Methode und die geringe Höhe von nur einem Prozent blenden Kostenpunkte wie Möbelverschleiß und strukturell höheren Leerstand aus. Im Ergebnis bleiben gerade minderwertig möblierte Angebote – gegen die der Gesetzgeber eigentlich vorgehen will – noch möglich. Hochwertige Angebote, die die Nachfrage der mobilen Arbeitswelt bedienen, werden verdrängt. Dabei existieren mildere Mittel.

Vor allem aber verstößt die geplante Regulierung gegen Europarecht. Die Vermietung möblierten Wohnraums ist eine Dienstleistung im Sinne der EU-Dienstleistungsrichtlinie. Deren Art. 15 verlangt, dass Höchstpreisvorgaben durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt, erforderlich und angemessen sein müssen. Ein Verstoß führt zur Unanwendbarkeit der nationalen Regelung und kann ein EU-Vertragsverletzungsverfahren auslösen.

Dabei zeigen unsere europäischen Nachbarn, dass differenzierte Regelungen möglich sind: Frankreich kennt den „bail mobilité“ – einen Mobilitätsmietvertrag für ein bis zehn Monate, der einen vorübergehenden Zweck voraussetzt, aber ohne starre Preisdeckelung auskommt. Italien hat mit „contratti transitori“ Übergangsverträge für ein bis achtzehn Monate geschaffen. Spanien und Österreich kennen ebenfalls flexible Vertragsformen.

Und die EU-Kommission hat im Dezember 2025 einen Plan für erschwinglichen Wohnraum vorgelegt, der Zeitwohnen ausdrücklich als mobilitätsfördernde Wohnform anerkennt. Ein deutscher Alleingang mit pauschalen Deckelungen liefere dieser Linie zuwider und wäre unionsrechtlich riskant. Sachgerechter wäre eine differenzierte Regulierung, die gezielt gegen Missbrauch vorgeht, ohne ein für die Mobilität in Deutschland und Europa unverzichtbares Marktsegment zu ersticken.

Die Autoren sind Rechtsanwälte der Kanzlei GSK Stockmann.