

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ferienvermietung geplant: Vor dem Inserat die örtliche Wohnraumnutzung klären

Eine gewöhnliche Wohnung soll künftig wochenweise an Gäste vermietet werden. Bevor du Fotos und Buchungstexte vorbereitest, muss die beabsichtigte Nutzung am konkreten Ort geklärt sein.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine gewöhnliche Wohnung soll künftig wochenweise an Gäste vermietet werden. Bevor du Fotos und Buchungstexte vorbereitest, muss die beabsichtigte Nutzung am konkreten Ort geklärt sein. Ein technisch mögliches Inserat auf einer Plattform ist keine behördliche Erlaubnis.

Das Vorhaben ohne Werbesprache beschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte fest, welche Wohnung oder welcher Teil angeboten werden soll, wie du sie selbst nutzt und welche Belegung vorgesehen ist. Ein gelegentliches Zimmerangebot in der eigenen Wohnung ist nicht automatisch dieselbe Situation wie eine vollständig für Feriengäste bereitgehaltene Einheit. Verwende gegenüber der Behörde dieselbe tatsächliche Beschreibung, mit der du später arbeiten möchtest.

Suche anschließend die zuständige Stelle für genau diesen Ort. Ein Ratgeber für eine andere Gemeinde oder ein früherer Fall kann einen Recherchehinweis geben, ersetzt aber keine örtliche Prüfung. Dieser Beitrag zeigt den Ablauf anhand Berlins und behauptet keine einheitlichen Regeln für ganz Deutschland.

Berlin als konkretes Beispiel lesen

Das Berliner Serviceportal beschreibt die wiederholte entgeltliche, nach Tagen oder Wochen bemessene Feriennutzung als Genehmigungsfall. Es erläutert außerdem gesonderte Anzeige- und Registrierungskonstellationen sowie die Zuständigkeit des Bezirksamts, in dessen Bezirk die Wohnung liegt. [\[FERIEN\]](#) Welche Variante dein Vorhaben trifft, muss mit seiner tatsächlichen Nutzung abgeglichen werden.

Übernimm daraus keine pauschale bundesweite Zahl zulässiger Vermietungstage. Ebenso wenig sollte aus einer Registriernummer ohne Prüfung auf eine unbeschränkte Erlaubnis geschlossen werden. Lies Inhalt und

Bedingungen der für dich maßgeblichen Auskunft beziehungsweise Entscheidung. Vor dem Bewerben kann bereits eine eigene Prüfung erforderlich sein; das Berliner Portal weist ausdrücklich auf die Anforderungen beim Anbieten hin. [\[FERIEN\]](#)

Behördliche und privatrechtliche Ebenen trennen

Kläre neben der örtlichen Wohnraumnutzung auch Mietvertrag oder Eigentumsunterlagen und die fachlich erforderlichen weiteren Fragen. Eine Zustimmung einer privaten Vertragspartei beantwortet nicht automatisch die öffentlich-rechtliche Seite. Umgekehrt regelt eine behördliche Entscheidung nicht ohne Weiteres jeden Anspruch aus dem Mietverhältnis oder der Eigentümergemeinschaft.

Beschreibe offene Punkte mit einem klaren Adressaten. Die zuständige Behörde erläutert das vorgesehene Verfahren; eine Vertragsberatung beurteilt die konkrete Vereinbarung. Steuerliche und versicherungsvertragliche Fragen gehören gegebenenfalls in eigene Prüfungen. Der Beitrag liefert dafür keine pauschale Einordnung jeder Kurzzeitvermietung.

Beispiel: Das Nachbarangebot reicht als Nachweis nicht

Eine Eigentümerin sieht eine Ferienanzeige im Nachbarhaus und möchte ihre Wohnung ähnlich anbieten. Sie weiß jedoch nicht, auf welcher Grundlage das andere Angebot betrieben wird. Statt dessen Angaben zu kopieren, fragt sie für die eigene Einheit beim zuständigen Bezirksamt nach und stellt die vorhandenen Unterlagen zusammen. Bis der maßgebliche Stand geklärt ist, behandelt sie die geplante Nutzung als offen.

Das spätere Inserat auf den bestätigten Umfang begrenzen

Bewahre die maßgebliche Antwort mit Datum und Objektbezug auf. Prüfe vor Veröffentlichung, ob Angebot, Nutzungsumfang und erforderliche Angaben dazu passen. Eine spätere wesentliche Veränderung des Vorhabens sollte nicht unter einer alten Antwort versteckt werden. So beginnt die Vermietung mit einer nachvollziehbaren örtlichen Grundlage statt mit der Annahme, online verfügbare Buchungsfunktionen würden die Zulässigkeit bestätigen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Geplantes Angebot

Trag ein, welche Wohnung oder welcher Teil an Gäste vermietet werden soll.

02 / Eigene Nutzung

Notiere, ob du die Wohnung selbst bewohnst oder sie nur für Gäste bereithältst.

03 / Geplante Belegung

Trag ein, wie oft, wie lange und für wie viele Gäste du vermieten willst.

04 / Zuständige Stelle vor Ort

Trag die zuständige Behörde für den Ort der Wohnung, Ansprechperson und Kontaktweg ein.

05 / Antwort der Behörde

Notiere Datum, Inhalt und Bedingungen der Auskunft oder Entscheidung zu deinem Vorhaben.

06 / Mietvertrag oder Gemeinschaft

Trag ein, was Mietvertrag oder Eigentümergemeinschaft zur Ferienvermietung sagen und wer zugestimmt hat.

07 / Weitere Prüfungen

Notiere, wer steuerliche und versicherungsbezogene Fragen für dich klärt.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann du das Inserat auf den bestätigten Umfang abstimmt und veröffentlichst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FERIEN] Zweckentfremdung von Wohnraum – Anzeige und Genehmigung

ServicePortal Berlin / Bezirksämter. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WV26-01-012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.