



**ZUHAUSE
IN BERLIN**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

B



Leitfaden zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Mikro- wohnungen

Impressum

Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Württembergische Str. 6
10707 Berlin

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Wohnungsbauleitstelle
Referat I C
BPlanGeschaeftsstelle@senstadt.berlin.de
wohnungsbauleitstelle@senstadt.berlin.de

Letzte redaktionelle Änderung

Berlin, September 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Problemstellung	4
2.	Was ist „Wohnen“?	6
2.1	Unterfall: Zweitwohnung.....	7
2.2	Unterfall: Betreuung und Pflege von Bewohnenden.....	8
2.3	Unterfall: Trägerwohnen.....	8
2.4	Unterfall: Wohnheime für Arbeitnehmende, Studierende oder Auszubildende	9
2.5	Kein Wohnen: Unterkünfte für Geflüchtete	9
2.6	Kein Wohnen: Ferienwohnungen	10
2.7	Zwischenfazit.....	10
3.	Sonderfall Boarding-House	10
4.	Ausprägungen der sogenannten „Mikrowohnungen“	13
4.1	(möblierte) Mikrowohnungen	13
4.2	Größe der „Mikrowohnung“	14
4.3	Serviced Apartments	14
4.4	Co-Living	14
4.5	Zwischenfazit.....	15
5.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Mikrowohnungen.....	15
5.1	Allgemeine Zulässigkeit.....	15
5.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit	15
6.	Steuerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan.....	16
6.1	Feinsteuering über § 1 Abs. 9 BauNVO	16
6.2	Textliche Festsetzung zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.....	18
6.3	Mikrowohnungen im unbeplanten Innenbereich	19
6.4	Mikrowohnungen im Rahmen des Wohnungsbau-Turbos.....	19
7.	Mikrowohnungen im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	20
7.1	Infrastrukturfolgebedarfe und mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum.....	20
7.2	Ausschluss von Mikrowohnungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen	21
7.3	Gesetzliche Schranken für den Abschluss städtebaulicher Verträge	22
7.3.1	Koppelungsverbot.....	22
7.3.2	Angemessenheit	23
7.4	Sicherungsmittel	24
8.	Entscheidungsauswahl.....	24

1. Einleitung und Problemstellung

Angemessenen und bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maße zur Verfügung zu stellen ist eine bleibende Herausforderung der wachsenden Stadt Berlin. Da die verfügbaren Flächen begrenzt sind und diese auch in absehbarer Zukunft unter einem hohen Verwertungsdruck stehen werden, wird von verschiedenen Akteuren zunehmend eine Reduzierung der Wohnungsgröße als Mittel gesehen, um die nötige Vielzahl neuer Wohneinheiten anzubieten. In der Praxis werden die Stadtentwicklungsämter immer öfters mit Projektplanungen konfrontiert, bei denen Wohnungsgrößen unter 10 m² keine Seltenheit mehr sind.

Vor diesem Hintergrund werden zunehmend Fragen nach stadtgesellschaftlicher und städtebaulicher Verträglichkeit sowie nach Erfordernissen und Möglichkeiten einer planerischen Steuerung aufgeworfen.

Für die Berliner Verwaltung ergibt sich daraus ein dringendes Handlungsfeld: Die Berliner Stadtentwicklung steht vor der Aufgabe, den Spagat zwischen Mengengerüst und psychosozial gesunden Wohnverhältnissen auf der einen, sowie städtebaulicher Entwicklung und Ordnung auf der anderen Seite zu meistern. Es gilt hier eine nachhaltige und sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu sichern, Klarheit über die planungsrechtliche Einordnung der Begrifflichkeit einer sogenannten „Mikrowohnung“ zu erlangen sowie planerische Handlungsmöglichkeiten zu konkretisieren.

Daher hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den vorliegenden **Leitfaden zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von „Mikrowohnungen“** erarbeitet.

Neben der aufgezeigten Problematik und Zielstellung dieses Leitfadens lässt sich einführend herausstellen, dass der Begriff *Mikrowohnung* eine inhaltliche und räumliche Klärung erfordert. Hintergrund ist, dass zunehmend Mikrowohnungen entstehen, die nicht selten Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Wohnen und Beherbergung verursachen. Oftmals wird der Begriff der „Mikrowohnung“ pauschal für unterschiedliche Nutzungsformen verwendet.

Somit soll zunächst eine eindeutige Definition und typologische Einordnung erfolgen, die die auf dem Markt bereits vorhandenen Erscheinungsformen des Wohnens beleuchten und sie um die Ausprägung „Mikrowohnung“ ergänzen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Nutzungsform des „Boarding-House“ eingegangen.

Es werden die Möglichkeiten beschrieben, aber auch die Grenzen aufgezeigt, in einem Vorhaben-gebiet entstehende Wohnungsgrößen planungsrechtlich und mittels städtebaulicher Verträge zu steuern. Es wird zudem auf die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ im Zusammenhang mit Mikrowohnungen eingegangen.

Dieser Leitfaden soll dazu dienen, den Umgang mit dieser Thematik sowohl für die Bezirke als auch für die Hauptverwaltung zu erleichtern und das Bewusstsein für die Herausforderungen, die das Thema mit sich bringt, zu schärfen. Der vorliegende Leitfaden ist eine praktische Handreichung zugunsten einer einheitlichen Verwaltungspraxis im Land Berlin. Der Leitfaden zeigt somit Möglichkeiten einer Regelung im Land Berlin auf, um diese Nutzungsform in geeigneter Weise planerisch zu steuern.

Der Fokus liegt bewusst auf der planungsrechtlichen Perspektive, weswegen beispielweise Fragen des Mietrechts hier allenfalls am Rande angeschnitten werden können.

2. Was ist „Wohnen“?

Nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 25. März 1996 (siehe ► **Entscheidungsauswahl**) sind für das Wohnen i. S. d. Bauplanungsrechts drei Merkmale charakteristisch, die kumulativ vorliegen müssen:

- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des eigenen Wirkungskreises sowie
- die Freiwilligkeit des Aufenthalts

Anhand dieser drei Kriterien sollte also immer abgewogen werden, wann eine Wohnnutzung vorliegt und wann nicht. In dem Beschluss des BVerwG wird aufgeführt, dass „maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs [...] das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung, nicht das individuelle und mehr oder weniger spontane Verhalten einzelner Bewohner“ sei.

Die **Dauerhaftigkeit** umfasst zwar hauptsächlich eine zeitliche Komponente, ist jedoch vor allem darauf ausgelegt, dass eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit als „Heimstatt im Alltag“ begriffen wird¹. Es ist eben kein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen. Wann das Kriterium der „auf Dauer“ angelegten Häuslichkeit erfüllt ist, wird in der Rechtsprechung nicht konkret beantwortet. Richtigerweise wird man diesen Zeitraum so bemessen müssen, dass er sich deutlich von üblichen Gast-Aufenthalten (etwa in Hotels, Ferienwohnungen) abhebt. Wer länger als zwei Monate eine Unterkunft nutzt, bei dem kann davon ausgegangen werden, dass er nicht mehr nur „aus dem Koffer lebt“, sondern seinen Lebensmittelpunkt für diese Zeit an den Ort der Unterkunft verlegt hat.² Diese zeitliche Begrenzung entspricht jedenfalls einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus den neunziger Jahren, in welcher der erkennende Senat urteilte, die beantragte Nutzung als Pension im Gewerbegebiet sei unzulässig, da es sich bei Vermietungszeiträumen von etwa zwei bis sechs Monaten um eine Wohnnutzung handele, die im Gewerbegebiet unzulässig sei.³ Nach einer Entscheidung des VG Berlin vom 23.01.2012 - 19 L 294.11, Rn. 23 liegt jedenfalls bei drei Monaten Mietdauer bauplanungsrechtlich ein Wohnen vor.

¹ König/Roeser/Stock/Stock, 6. Aufl. 2025, BauNVO § 3 Rn. 17, beck-online.

² Bönker/Bischopink/Vietmeier/Wirth, 5. Ed. 15.1.2025, BauNVO § 3 Rn. 27, beck-online.

³ BVerwG, Urteil vom 29.04.1992 - 4 C 43/89

In dem konkreten Fall, hatte die Vermieterin ihre Räumlichkeit für eine Zeitdauer von drei bis acht Monaten vermietet was die Kammer eindeutig nicht mehr als Ferienwohnnutzung, sondern als reine Wohnnutzung qualifizierte.

Die **Eigengestaltung der Haushaltsführung** soll einen Rückzug in die Privatsphäre ermöglichen, wozu ein Aufenthaltsraum vorausgesetzt wird. Damit soll auch gewährleistet sein, dass die Haushaltsführung eigen- und selbstständig erfolgt.

Die **Freiwilligkeit des Aufenthalts** regelt den Normalfall des Wohnens⁴ und ist auch in Abgrenzung zu anderen, nicht freiwilligen Aufenthalten anzusehen.

Insgesamt ist das Wohnen als Bestandteil der privaten Lebensführung anzusehen. Es soll ein selbstbestimmt geführtes Leben „in den eigenen vier Wänden“, das auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, ermöglichen⁵.

Die Abgrenzung der Wohnnutzung gegenüber anderen wohnähnlichen Nutzungsformen ist mitunter schwierig. Eine wesentliche Rolle für diese Abgrenzung kann die jeweilige Betriebsbeschreibung spielen, anhand derer man klar erkennen sollte, ob es sich um eine Wohnnutzung handelt oder nicht.

Im Folgenden wird nun zunächst eine Reihe von besonderen Wohnformen beleuchtet.

2.1 Unterfall: Zweitwohnung

Die Zweitwohnung ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht als eigenständige Nutzungsart erwähnt.⁶ Sie unterfällt dem Begriff der Wohnung, sofern eine Besitzherrschaft besteht und die Verfügungsberechtigte Person den Zweitwohnsitz als „Häuslichkeit“ betrachtet.⁷ Nach dem OVG Lüneburg zeichnet sich die Zweitwohnung dadurch aus, dass „der Inhaber dort seinen häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend – unabhängig gestaltet und sie nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet“.⁸

⁴ Spindler NVwZ 1992.

⁵ BVerwG Beschl. v. 25.3.2004 – 4 B 15/04, BeckRS 2004, 21844, beck-online.

⁶ Beckmann, Eigene Häuslichkeit in fremden Möbeln? – Zur Steuerung von Modellen des „Wohnens auf Zeit“ mit Mitteln des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts, NVwZ 2025, 1289 – 1296, 1293.

⁷ OVG Greifswald, Entscheidung vom 11.07.2007 – 3 L 74/06, BeckRS 2008, 37993; Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Auflage, § 3 Rn. 3

⁸ OVG Lüneburg Beschl. vom 12.12.2013 – 1 LA 123/13, BeckRS 2013, 59637; OVG Lüneburg Urt. v. 18.9.2014 – 1 KN 123/12, BeckRS 2014, 56842.

Sie ist eine eigene unterhaltene, zweite, voll eingerichtete Wohnung, welche, auch wenn sie nur wenige Tage im Jahr genutzt wird, als „Wohnung“ gilt.⁹ Damit erfüllt eine Zweitwohnung das Merkmal des „Wohnens“ im bauplanungsrechtlichen Sinne.

2.2 Unterfall: Betreuung und Pflege von Bewohnenden

Mit Einführung des § 3 Abs. 4 BauNVO 1990 wurde geregelt, dass Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohnenden dienen, Wohngebäude sind. Anlass für diese Klarstellung war die o. g. Entscheidung des BVerwG. Ihr ging eine Entscheidung des VGH Mannheim voran (Urteil vom 17. Mai 1989 - 3 S 3650/88), der ein stark auf Altenpflege ausgerichtetes Heim mit Krankenpflegestation und eigenen Schwesternzimmern im Unterschied zu Altenwohnheimen und „normalen“ Altenheimen nicht als „Wohngebäude“, sondern als „Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke“ eingestuft und daher im reinen Wohngebiet für unzulässig erklärt hatte. Das Urteil veranlasste den Verordnungsgeber 1990 in § 3 Abs. 4 BauNVO „klarzustellen“, dass zu den zulässigen Wohngebäuden in allen Baugebieten auch solche gehören, die „ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen“.

2.3 Unterfall: Trägerwohnen

Soziale Trägerwohnungen sind geförderte Gemeinschaftswohnungen, die von anerkannten sozialen Trägern oder in Kooperation mit diesen, neu gebaut oder als schlüsselfertige Neubauprojekte erworben werden. Sie dienen der langfristigen Wohnraumversorgung von Menschen, die aus sozialen, gesundheitlichen oder persönlichen Gründen auf Unterstützung und Betreuung angewiesen sind. Die Wohnungen werden als

1. **betreute Wohngemeinschaften** in Mehrzimmerwohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Nasszelle, Küche und gegebenenfalls Wohnzimmer oder
2. **betreute Cluster-Wohngemeinschaften** mit persönlicher Nasszelle und eigenem Küchenbereich mit Gemeinschaftsräumen genutzt.

Die betreuten Wohngemeinschaften und Cluster-Wohngemeinschaften bieten Wohnraum für mindestens zwei und höchstens zehn Personen.¹⁰

⁹ OVG Greifswald, Entscheidung vom 11.07.2007 - 3 L 74/06, BeckRS 2008, 37993.

¹⁰ *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen*, Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger. Bekanntmachung vom 29. Februar 2024, ABl. Nr. 28, 1906 f.

Für Soziale Trägerwohnungen gelten festgelegte Mindestwohnungsgrößen. Danach soll jedem Bewohner und jeder Bewohnerin ein **Einzelzimmer** mit einer Mindestgröße von möglichst 14 m², mindestens jedoch 12 m² zur Verfügung stehen; für Personen mit Rollstuhl sind 16-20 m² zu berücksichtigen. Zusätzlich sind **Gemeinschaftsflächen in angemessenem Umfang** einzuplanen. Die Gesamtwohnfläche setzt sich aus den individuellen Wohnräumen, den Gemeinschaftsflächen (z. B. Küche, Gemeinschaftsraum, Wirtschaftsraum) sowie den erforderlichen Sanitärräumen zusammen und ist gemäß Wohnflächenverordnung zu berechnen.¹¹ Auch der VGH München stellte in seinem Beschluss vom 20.11.2023 (Az. 12 ZB 21.2188) klar, dass eine „Wohnnutzung nicht hingegen eine (gewerbliche) Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung, [vorliegt], wenn in einer Wohnung (weitere) Personen leben, die jeweils über ein eigenes Schlafzimmer verfügen, das eine hinreichende Rückzugsmöglichkeit ins Private gestattet, während der übrige Wohnraum nebst Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt werden.“ Auch hier spielte die Betriebsbeschreibung eine wichtige Rolle.

Soziale Trägerwohnungen werden im Land Berlin auf Grundlage der Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger gefördert. Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die Investitionsbank Berlin (IBB). Trägerwohnungen gelten planungsrechtlich als Wohnen.

2.4 Unterfall: Wohnheime für Arbeitnehmende, Studierende oder Auszubildende

Wohnheime für Arbeitnehmende, Studierende oder Auszubildende sind Wohngebäude i. S. d. Bauplanungsrechts.

2.5 Kein Wohnen: Unterkünfte für Geflüchtete

Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende sind nach herrschender Rechtsprechung¹² Anlagen für soziale Zwecke (mit wohnähnlichem Charakter), aber kein „Wohnen“ i. S. d. Bauplanungsrechts, da es an der Freiwilligkeit des Aufenthalts fehlt, in dem Sinne, dass die Unterkunft i. d. R. nicht frei gewählt werden kann.

¹¹ *Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales*. Merkblatt Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen. In: Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger. Bekanntmachung vom 29. Februar 2024, ABl. Nr. 28, 1910 ff.

¹² [BGH](#), Beschluss vom 27.10.2017 - V ZR 193/16.

2.6 Kein Wohnen: Ferienwohnungen

Auch Ferienwohnungen sind nach herrschender Rechtsprechung kein Wohnen i. S. d. Bauplanungsrechts, weil ihnen das Merkmal einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt. Mit der Einführung des § 13a BauNVO im Jahre 2017 besteht Klarheit, wie Ferienwohnungen einzuordnen sind.

Nach der Legaldefinition in § 13a Satz 1 BauNVO sind Ferienwohnungen Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Da demnach als Ferienwohnung nicht nur Räume, sondern auch Gebäude zu qualifizieren sind, ist auch ein Ferienhaus i. S. d § 10 Abs. 4 BauNVO eine Ferienwohnung.

2.7 Zwischenfazit

Für die Erfüllung des Wohnbegriffs ist das **Nutzungskonzept** (bzw. die Betriebsbeschreibung, die im Rahmen der Bauantragsstellung eingereicht wird) und dessen grundsätzliche Verwirklichung, nicht das individuelle und mehr oder weniger spontane Verhalten einzelner Bewohnerinnen oder Bewohner, maßgeblich. Die folgende Tabelle zeigt die Fälle auf, wo aufgrund eines Mangels der drei angesprochenen Wohnmerkmale kein Wohnen vorliegt:

Merkmal	danach i.d.R. kein Wohnen
auf Dauer angelegte Häuslichkeit	Ferienhäuser, Herbergen, Hotels, Notunterkünfte, Frauenhäuser
Eigengestaltung der Haushaltsführung und des eigenen Wirkungskreises	Hotels und Pensionen, Flüchtlingsunterkünfte, Kasernen, Wohnungslosenunterkünfte
Freiwilligkeit des Aufenthalts	Flüchtlingsunterkünfte, Haftanstalten (auch solche mit offenem Vollzug, denn individuelles und spontanes Ausscheren einzelner Bewohnerinnen oder Bewohner beseitigt noch nicht die Unfreiwilligkeit des Aufenthalts)

3. Sonderfall Boarding-House

Sogenannte Boarding-Houses sind Beherbergungsbetriebe, die manchmal umgangssprachlich auch „gewerbliches Wohnen“ genannt werden, insbesondere in Gewerbe- oder Industriegebieten. Planungsrechtlich existieren sie nicht als eigenständige Nutzung.

Das Planungsrecht differenziert aber zwischen den Begrifflichkeiten Beherbergung und Wohnen. Abgrenzungskriterium ist in der Regel die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem häuslichen Wirkungskreis.

Auf den Punkt gebracht: Die Kategorie „Gewerbliches Wohnen“ gibt es im Planungsrecht nicht.

Boardinghäuser stellen eine **Übergangsform zwischen Wohnungen und Beherbergungsbetrieb** dar.¹³ Die jeweilige Zuordnung hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. Juli 2006, siehe (siehe ► **Entscheidungsauswahl**).

Hierfür ist zunächst erforderlich, den Schwerpunkt der Nutzung zu ermitteln, um beurteilen zu können, ob die Gebäude dem Wohnen oder einer Beherbergung zuzuordnen sind.¹⁴

Dabei ist vor allem der **Leistungsumfang**, welcher sich aus dem **konkreten Nutzungskonzept des Vorhabens** ergibt, maßgebend. Wird anhand des Nutzungskonzeptes und den vorhandenen objektiven Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes festgestellt, dass nach den zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten, ihrer Größe und Ausstattung eine zumindest **weitestgehende eigenständige Haushaltsführung möglich ist**, so liegt der Schwerpunkt bei einer Wohnnutzung. Zu einem anderen Ergebnis wird man kommen, wenn gewisse angebotene Zusatzleistungen, wie Frühstücksangebote, Wäsche- und Reinigungsservices o.ä., einen solchen Umfang erreichen, dass eine **eigenständige Haushaltsführung in den gemieteten Räumen in den Hintergrund tritt**.¹⁵ Ein Beherbergungsbetrieb liegt insbesondere vor, wenn auch betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für den Servicebetrieb vorhanden sind.¹⁶

Unter anderem kann auch darauf abgestellt werden, ob die **Ausstattung der Räumlichkeiten auf eine längere Verweildauer der Nutzenden zugeschnitten** ist.¹⁷ In dem konkreten Fall des OVG Berlin-Brandenburg vom 06.07.2006 sind die Räume mit eigener Küche, inklusive Herd, Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler ausgestattet.

¹³ VGH Mannheim, Beschluss vom 17.01.2017 – 8 S 1641/16, NVwZ-RR 2017, 520 Rn. 17; Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Auflage, § 6 Rn. 46, § 6a Rn. 22.

¹⁴ OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 06.07.2006 – 2 S 2/06, LKV 2007, 39 – 41, 39; Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Auflage, § 6 Rn. 46, § 6a Rn. 22; *Stange*, BauNVO, 4. Auflage, § 3 Rn. 21.

¹⁵ VGH Mannheim, Beschluss vom 17.01.2017 – 8 S 1641/16, NVwZ-RR 2017, 520 Rn. 18; *Stange*, BauNVO, 4. Auflage, § 3 Rn. 21.

¹⁶ OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 06.07.2006 – 2 S 2/06, LKV 2007, 39 – 41, 40; VGH Mannheim, Beschluss vom 17.01.2017 – 8 S 1641/16, NVwZ-RR 2017, 520 Rn. 17; *Stange*, BauNVO, 4. Auflage, § 3 Rn. 21.

¹⁷ OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 06.07.2006 – 2 S 2/06, LKV 2007, 39 – 41, 40.

Die Reinigung der Zimmer und der Wäsche erfolgt selbst, letztere durch im Haus verfügbaren Waschmaschinen und Trockner. Zudem besteht die Möglichkeit Gegenstände im Keller in Abstellmöglichkeiten zu lagern. So heißt es in dem Beschluss, dass „die Aufenthaltsgestaltung in einem Boardinghouse [...] ohnehin schon wegen des mit dieser Wohnform verbundenen Zeitaufwands, wie beispielsweise für Einkäufe, Essenszubereitung und Wäschewaschen, nur für einen sich längerfristig am Ort aufhaltenden Nutzerkreis in Betracht [kommt]“.

Nach einschlägigen Kommentaren¹⁸ müssen Beherbergungsbetriebe in Gewerbegebieten auf eine kurze Verweildauer ausgelegt sein, um mit der allgemeinen Zweckbestimmung noch vereinbar zu sein. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat daher für Gewerbegebiete als Richtschnur eine Aufenthaltsdauer **von maximal sechs Wochen** festgelegt. Diese Beschränkung muss aus der Betriebsbeschreibung hervorgehen.

Zusammenfassend ist also das Nutzungskonzept, die Ausstattung der Räumlichkeiten, die angebotenen Service-Leistungen und die Verweildauer für die Einordnung eines Boardinghauses ausschlaggebend. Die folgende Übersicht klassifiziert die planungsrechtliche Einstufung zwischen Wohnen und Beherbergung:

Bezeichnung	Aufenthaltsdauer	Planungsrechtliche Einstufung
Hotels, Hostels, Motels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, bestimmte Formen der Jugendherbergen	überwiegend tage- oder wochenweise	Gewerbetrieb aller Art
Boarding-House Serviced Apartments Typ Beherbergung	bis zu sechs Wochen	Einstufung je nach Einzelfall, da Übergangsform zwischen Beherbergungsbetrieb und Wohnen
Boarding-House Serviced Apartments Typ Wohnen	längerer Aufenthalt	Zuordnung abhängig vom Betriebskonzept: Ausstattung der Zimmer, Serviceleistungen, Funktionsräume wie Restaurant, Frühstückraum, Abstellräume für Hausreinigung etc.
Wohnungen, Wohnunterkünfte für Studierende, Azubis, Arbeitnehmende und Senioren, Pflegeheime	langfristiger Aufenthalt	Wohngebäude

¹⁸ Vgl. hierzu exemplarisch (Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 8 Rn. 96, beck-online).

4. Ausprägungen der sogenannten „Mikrowohnungen“

Grundsätzlich können nur solche Räumlichkeiten als Mikrowohnungen gelten, in denen nach der oben beschriebenen Definition tatsächlich **„Wohnen“** gegeben ist und eine **bestimmte Quadratmeterzahl** nicht überschritten wird.

Im Folgenden sollen die verschiedenen Ausprägungen von Mikrowohnungen näher beschrieben und eingeordnet werden.

4.1 (möblierte) Mikrowohnungen

Mikrowohnungen können generell sowohl möbliert als auch unmöbliert sowie befristet als auch unbefristet angeboten werden. In der Praxis stellen sie **meist kleine, häufig möblierte Räumlichkeiten mit Kochgelegenheiten** dar. Sie befinden sich **typischerweise im städtischen Raum** und werden oftmals befristet an Geschäftsreisende, Studierende, Expats sowie alleinstehende Neuhinzugezogene oder Seniorinnen und Senioren vermietet. Dabei ist der zumeist flächenoptimierte Grundriss das kennzeichnende Element.¹⁹

Mikrowohnungen sind rechtlich nicht definiert. Das Amt für Bauordnung und Hochbau der Freien und Hansestadt Hamburg beschreibt diese wie folgt: „Eine Mikrowohnung (< 30 m²) ist gegenüber einer normalen Wohnung flächenoptimiert. Sie verfügt über einen Wohnschlafbereich, ein Bad und eine Kochgelegenheit.“²⁰

Die Vermietung von Mikrowohnungen schließt oft die Nutzung von Gemeinschaftsräumen und zusätzlichen Dienstleistungen ein. Die Mietpreise von solchen Mikrowohnungen liegen wegen der Servicepauschalen und Möblierungszuschläge daher meist deutlich höher als bei herkömmlichen Dauerwohnungen.²¹

Solange die angebotenen Dienstleistungen nicht in den Vordergrund geraten und die eigenständige Haushaltsführung gewährleistet bleibt, kann bei einer Verweildauer ab sechs Wochen im bauplanungsrechtlichen Sinne von Wohnen ausgegangen werden.

¹⁹ *Rast*, Rechtlicher Rahmen des Micro-Living – Wohnst Du schon oder noch?, NJW-Spezial 2024, 556 – 557, 556.

²⁰ Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau, FAQ zu § 45 HBauO – Wohnungen.

²¹ *Beckmann*, Eigene Häuslichkeit in fremden Möbeln? – Zur Steuerung von Modellen des „Wohnens auf Zeit“ mit Mitteln des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts, NVwZ 2025, 1289 – 1296, 1290f.

4.2 Größe der „Mikrowohnung“

Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung geht davon aus, dass eine Mikrowohnung vorliegt, sobald diese **eine Fläche von 30 qm unterschreitet**.

Auszugehen ist dabei von einer Größenanforderung, die einen angemessenen Umgriff unter mehreren Gesichtspunkten gewährleistet. Es soll nicht nur ein menschenwürdiges Existenzminimum gewahrt und sichergestellt, sondern auch das selbständige Führen eines eigenen Haushalts ermöglicht werden – Wohnraum, Wasch-Toilettenbereich und Kochgelegenheit müssen vorhanden sein²². Zugleich sind psychosozial gesunde Wohnverhältnisse aufrecht zu erhalten.

4.3 Serviced Apartments

Serviced Apartments sind **kommerzielle, in der Regel möblierte Beherbergungsbetriebe**, die aus **mehreren Einheiten** von Studios oder Apartments bestehen, die **für längere Aufenthalte** mit einem **begrenzten Angebot an Dienstleistungen** vorgesehen sind.²³ Auch wenn der Aufenthalt etwas länger sein sollte (beispielsweise 2 bis 3 Monate) ist aufgrund des höheren Anteils an Dienstleistungen immer noch von einer Beherbergung auszugehen. Mithin liegt der Schwerpunkt auf einer gewerblichen Nutzung und stellt kein Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne dar.

4.4 Co-Living

Das Konzept Co-Living zeichnet sich durch die zimmerweise gewerbliche Vermietung möblierter Wohnungen an unterschiedliche Mietende aus. Diese werden i. d. R. mit Gemeinschaftsräumen zu einer erheblichen Inklusivmiete mit umfangreichem Service, Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad und Bereitstellung einer ferienwohnungsähnlichen Grundausstattung und Versorgung angeboten. Wie bei einem Boardinghaus kommt es darauf an, ob eine Wohneinheit nach ihrer Ausstattung mit Möbeln, Küche und Aufenthaltsräumen etc. dafür geeignet ist, dass die Nutzenden in den jeweiligen Räumen ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Maßgeblich sind hierfür das zugrundeliegende Nutzungskonzept und das konkrete Geschäftsmodell des Vermieters.

²² Urteil des BFH vom 16.12.1955, BStBl 1956 III S. 47

²³ DEHOGA, Definitionen der Betriebsarten, 25.11.2022, (abrufbar unter: https://www.dehoga-bundesverband.de/fileadmin/Startseite/04_Zahlen___Fakten/06_Betriebsarten/Definitionen_der_Betriebsarten_2022-11-25.pdf), zuletzt abgerufen am 14.10.2025.

Ein Indiz kann auch sein, ob das Nutzungskonzept auf eine längere Aufenthaltsdauer ausgerichtet ist und diese sicherstellt.²⁴

4.5 Zwischenfazit

Zusammenfassend soll festgehalten werden, dass Mikrowohnungen, Co-Living-Modelle und Serviced Apartments nur bestimmte Zielgruppen ansprechen und insbesondere wegen ihrer geringen Fläche (< 30 qm) nicht geeignet als Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung sind. Sie tragen in der Regel zur Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei, weil durch Mikrowohnungen zwangsweise Familien ausgeschlossen werden.

5. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Mikrowohnungen

Bei einer Mikrowohnung handelt es sich um „Wohnen“ im Sinne des Bauplanungsrechts, sofern die o. g. drei Voraussetzungen (auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eigenständige Haushaltsführung, Freiwilligkeit des Aufenthalts) erfüllt sind. Die Größe der Wohnung ist für die Bestimmung der Nutzungsart zunächst irrelevant.

5.1 Allgemeine Zulässigkeit

Nach der BauNVO sind Wohngebäude zulässig in Reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO), Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO), Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (§ 4a BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 BauNVO), Dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO), Mischgebieten (§ 6 BauNVO) und Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO). Im Berliner Westen regelt auch der Baunutzungsplan, ob und wo das Wohnen vorgesehen ist.

5.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Allgemein gilt, dass ausnahmsweise zulässige Vorhaben nur **unter Wahrung des Gebietscharakters und der Zweckbestimmung des Gebiets** zugelassen werden können. Daher ist auf eine Vereinbarkeit der Ausnahme mit der Eigenart des Gebiets zu achten, wobei die Behörde hier einen Ermessensspielraum hat.

Wohngebäude sind allgemein zulässig in **Kleinsiedlungsgebieten** nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sofern das Wohngebäude über nicht mehr als zwei Wohnungen verfügt.

²⁴ VG München (9. Kammer), Beschluss vom 12.01.2021 – M 9 S 20.4417, BeckRS 2021, 1193, Rn. 23.

Sie kommen in diesem Gebiet nicht als Hauptnutzungsart in Betracht und dürfen daher nur im untergeordneten Umfang zugelassen werden, um den verfolgten Zweck des Kleinsiedlungsgebiet nicht zu vereiteln.²⁵

Auch in **Kerngebieten** können Wohnungen, die nicht als betriebsbezogen gelten oder nach den Maßgaben von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Somit können Ausnahmen erfolgen, wenn Wohnungen bereits aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan zugelassen sind oder von den besonderen Festsetzungen in Abs 4 abgewichen werden soll. Wohngebäude sind ebenfalls von dieser Ausnahmeregelung umfasst.²⁶

In **Gewerbegebieten** (§ 8 BauNVO) und **Industriegebieten** (§ 9 BauNVO) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und Betriebsleitende, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zulässig. Bei diesen ausnahmsweise zulässigen Wohnungen handelt es sich wie bei § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO um betriebsbezogene Wohnungen. Insofern wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

6. Steuerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan

Fraglich ist, ob der Bebauungsplan die Möglichkeit bietet, Mikrowohnungen (also solche Wohnungen, die kleiner als 30 m² sind, i. Ü. aber die Definition des Wohnens erfüllen) auszuschließen und wenn ja, auf welcher Rechtsgrundlage.

6.1 Feinsteuerung über § 1 Abs. 9 BauNVO

Möchte man die Mikrowohnung als Unterfall des Wohngebäudes nach § 1 Abs. 9 BauNVO durch Festsetzung im Bebauungsplan ausschließen, so muss es sich bei dieser Art der Nutzung um eine eigenständig festsetzbare bauliche Anlage handeln. Ein festsetzungsfähiger Anlagetyp ist abstrakt bestimmt oder bestimmbar und von anderen Anlagen ausreichend abgrenzbar²⁷. Ein solcher Anlagetyp muss in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommen.

²⁵ Stock, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 158. EL, BauNVO § 2 Rn. 73.

²⁶ Roeser, König/Roeser/Stock, BauNVO, 6. Aufl., § 7 Rn. 31.

²⁷ Vgl. BVerwG, B. v. 6.5.1993 - 4 NB 32.92 - ZfBR 1993, 297, BauR 1993, 693 (Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 1, beck-online).

Es ist daher zu klären welche Art der Wohnungen (hier Mikrowohnungen) empirisch als eigenständige Unterfälle einer Wohnnutzung zu erfassen sind.²⁸ Die Rechtsprechung des BVerwG eröffnet der Gemeinde ausdrücklich nicht die Möglichkeit, neue Nutzungsarten zu „erfinden.“²⁹

Es kann durchaus damit argumentiert werden, dass Mikrowohnungen einen Anlagetyp darstellen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. Auch die besonderen städtebaulichen Gründe (Vermeidung von zu homogenen Bevölkerungsstrukturen, Sicherung gesunder Wohnverhältnisse etc.) können angeführt werden. Mikrowohnungen schließen zwangsweise Familien aus, da sie konzeptionell nur für eine Person ausgerichtet sind. Aufgrund einer oftmals auch übermäßigen Flächenoptimierung bieten sie auch wenige Möglichkeiten zur Entfaltung des Privatlebens und zum sozialen Austausch. Ein Übermaß an solchen Wohnungen würde zu einer monotonen Stadtstruktur führen, die im Gegensatz zu lebendigen, gut durchmischten Stadtquartieren steht.

Gleichwohl ist zu bedenken, dass ein Ausschluss von Mikrowohnungen auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO bisher noch keine städtebaurechtliche Praxis aufweist und daher auch noch auf keine Beispiele in Rechtsprechung und Praxis verwiesen werden kann.

Lediglich die **Zweitwohnung** wurde bereits **als Unterfall der Wohnnutzung** durch das OVG Lüneburg anerkannt, weitere Rechtsprechung liegt nicht vor³⁰. Nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg kann die Zweitwohnung somit einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan unterworfen werden.³¹

Eine Nutzungsänderung im planungsrechtlichen Sinn ist eine Änderung der Nutzungsweise, durch die der Anlage eine **von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung** gegeben wird.³² Sie ist in jedem Fall gegeben, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die der genehmigten Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichen Aspekten neu stellt,³³ also wenn beispielsweise eine Wohnnutzung zu einer gewerblichen Beherbergung umgewandelt wird.

²⁸ *Beckmann*, Eigene Häuslichkeit in fremden Möbeln?, NVwZ 2025, 1289 - 1296, 1292.

²⁹ Siehe hier unter NVwZ-RR 1999, 9, beck-online die Grundsatzentscheidung-

³⁰ OVG Lüneburg 7.10.2021 - [1 KN 92/19](#), BeckRS 2021, [34472](#) Rn. 27.

³¹ *Beckmann*, Eigene Häuslichkeit in fremden Möbeln?, NVwZ 2025, 1289 - 1296, 1293.

³² *Krautzberger*, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 159. EL, BauGB § 29 Rn. 49.

³³ BVerwG, Beschluss vom 07.11.2002 - 4 B 64/02, BeckRS 2003, 20062.

Liegt keine Umnutzung in dem Maße vor, so kommt es darauf an, ob die neue **Nutzung städtebaulich als eigenständiger Anlagentypus** i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO zu bewerten ist.³⁴

Des Weiteren müssten im konkreten Falle spezielle städtebauliche Gründe für eine noch feinere Ausdifferenzierung der Nutzungsart vorliegen.

6.2 Textliche Festsetzung zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Der § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eröffnet die Möglichkeit, die Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen und verfolgt damit vor allem das städtebauliche Ziel, sowohl die Bebauungsstruktur als auch die Wohn- und Besiedlungsdichte zu steuern³⁵. Folgende textliche Festsetzung wurde bereits im Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung im Kapitel 04.01.21 (Art der baulichen Nutzung) veröffentlicht:

Muster 1	Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) sind in den Wohngebäuden je angefangene (Zahl einfügen) m ² Geschossfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
Beispiel 1	In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind in den Wohngebäuden je angefangene 70 m ² Geschossfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
Muster 2	Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) sind je Wohngebäude höchstens (Zahl einfügen) Wohnungen zulässig.
Beispiel 2	Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Besonders im Geschosswohnungsbau ist es dadurch möglich, dass in Abhängigkeit von der zulässigen Baudichte und der sich daraus ergebenden maximal zulässigen Geschossfläche eine bestimmte Wohnungsgröße nicht unterschritten wird.

³⁴ Beckmann, Eigene Häuslichkeit in fremden Möbeln?, NVwZ 2025, 1289 - 1296, 1294.

³⁵ Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung, Kap. 03.10.01.

Weitere Ausführungen zu dieser Festsetzungsmöglichkeit finden sich im Handbuchkapitel 03.10.03, wo der Rahmen dieser Muster-TF erläutert wird:

„Die Festsetzungsmöglichkeit beschränkt sich auf die zulässige Höchstzahl der Wohnungen. Die Festsetzung einer Mindestzahl oder einer bestimmten zwingend herzustellenden Zahl der Wohnungen ist hierdurch nicht gedeckt. Auch Wohnungsgrößen können nicht festgelegt werden. Bei unterschiedlicher Größe der Wohngebäude kann und muss die höchstzulässige Zahl der Wohnungen erforderlichenfalls gebäudeweise festgesetzt werden.

Die Verwendung der Festsetzungsmöglichkeit erfordert städtebauliche Gründe, die in der Begründung zum Bebauungsplan aus der spezifischen städtebaulichen Problematik des Gebiets heraus abzuleiten und darzulegen sind. Spezifische städtebauliche Gründe können sich z. B. aus dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur eines Gebiets ergeben.“

6.3 Mikrowohnungen im unbeplanten Innenbereich

Die Versagung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids allein aufgrund der Tatsache, dass der Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin die Errichtung von Mikrowohnung beabsichtigt, ist unzulässig. Sobald nach § 34 BauGB Wohnen als Art der Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist, spielt die Größe der Wohnung zunächst keine Rolle. Anders ist dies im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der bspw. eine bestimmte Mindestgröße einer Wohnung vorsieht.

6.4 Mikrowohnungen im Rahmen des Wohnungsbau-Turbos

Die Erteilung einer Baugenehmigung unter Anwendung des Abweichungs- und Befreiungstatbestände der § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie § 246e BauGB setzen die Zustimmung der Gemeinde voraus. Gemäß § 36a BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Dies erfolgt typischerweise in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (siehe dazu auch Kapitel 7.2). Darin kann beispielsweise die Errichtung von Mikrowohnungen ausgeschlossen oder beschränkt werden.

7. Mikrowohnungen im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** kommt bei Bebauungsplanverfahren mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen zur Anwendung. Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur sichergestellt, soweit diese Voraussetzung oder Folge der geplanten Wohnnutzung sind. Zudem wird die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart. Grundlegend hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB, der die Leitlinien des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung berücksichtigt.

7.1 Infrastrukturfolgebedarfe und mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Während die durchschnittliche Wohnungsgröße einer neu zu errichtenden Wohnung nach modellhafter Annahme des Berliner Modells 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) im Geschosswohnungsbau beträgt, weisen Mikrowohnungen eine erheblich geringere Fläche auf. Auch die modellhafte angenommene Belegung von zwei Personen pro Wohnung im Geschosswohnungsbau weicht von der typischerweise auf eine Person ausgelegten Nutzung einer Mikrowohnung ab.³⁶

Somit stellt sich die Frage, in welchem Verhältnis Mikrowohnungen zu den aus den modellhaften Annahmen des Berliner Modells abzuleitenden Kosten der Folgebedarfe stehen. Gleichmaßen ist zu klären, ob bei einer in der textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ablesbaren Verhältniszahl (Festsetzung einer absoluten Zahl höchstzulässiger Wohnungen), die von den modellhaften 100 m² BGF je Wohnung abweicht, mit der pauschalen Annahme des Berliner Modells gerechnet werden kann.

In diesem Zusammenhang wird klargestellt: Die Berechnungen eben jener Folgebedarfe basieren nicht auf der Größe der real entstehenden Wohnungen, sondern auf dem Umfang der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen. Bei der Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen und der Berechnung der Wohnfolgebedarfe wird daher – auch bei der Errichtung von Mikrowohnungen – **auf die modellspezifischen Kennzahlen des Berliner Modells verwiesen**. Gleiches gilt für die Umsetzung des herzustellenden geförderten Wohnraums:

³⁶ *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin 2018, 24.*

Der nach Berliner Modell herzustellende mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum ist stets unabhängig von der tatsächlich im Baugenehmigungsverfahren beantragten Größe und Anzahl der Wohneinheiten auf Grundlage der Geschossfläche Wohnen zu ermitteln.

7.2 Ausschluss von Mikrowohnungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen

Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Mikrowohnungen in städtebaulichen Verträgen ist § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wonach Maßnahmen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (bspw. eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein können.

Zur Zulässigkeit für den Abschluss von Dispensverträgen im Zusammenhang mit Entscheidungen über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB sowie § 246e BauGB wird auf die Handreichung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 08.12.2025 verwiesen. Die Möglichkeit zum Abschluss vertraglicher Regelungen hat der Gesetzgeber zudem auch in § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB klargestellt.

Der Ausschluss von Mikrowohnungen oder möblierten Wohnungen im Rahmen städtebaulicher Verträge ist nur erforderlich, sofern eine solche Nutzung nicht bereits durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen wird (siehe Kapitel 6.1.2). Der Vorteil einer solchen Festsetzung liegt in ihrem für den Geltungsbereich allgemeingültigen Charakter, während Verpflichtungen aus einem städtebaulichen Vertrag grundsätzlich nur zwischen den jeweiligen Vertragspartnern gelten.

Der Ausschluss von Mikrowohnungen kann dadurch begründet werden, dass diese Wohnform in der Regel nur für spezifische Einpersonenhaushalte geeignet ist und erfahrungsgemäß überwiegend dem hochpreisigen Wohnungssegment zuzuordnen ist. Demgegenüber besteht zurzeit ein erheblicher Bedarf im Land Berlin an sozialem Wohnraum sowie an Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.³⁷ Die Schaffung von Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung und nicht nur für eine spezielle Zielgruppe, die Mikrowohnungen präferiert oder mangels Alternativen von traditionellem Wohnraum oder wegen zeitlich befristeter Aufenthalte auf diese Modelle ausweicht, ist insofern ein städtebaulicher Grund, der als Ermessenerwägung einer vertraglichen Vereinbarung zugänglich ist.

³⁷ *Deutsches Institut für Urbanistik*, Gutachten Ausschluss Mikroapartments im Berliner Modell 2025, 4.

7.3 Gesetzliche Schranken für den Abschluss städtebaulicher Verträge

Städtebauliche Verträge und Dispensverträge müssen die allgemeinen Anforderungen an öffentlich-rechtliche Verträge erfüllen. Dementsprechend ist insbesondere das Kopplungsverbot sowie die Angemessenheit zu beachten.

7.3.1 Koppelungsverbot

Das Koppelungsverbot untersagt es, Vereinbarungen von sachfremden Leistungen abhängig zu machen. Auch ist die Vereinbarung einer zu erbringenden Leistung unzulässig, wenn auch ohne sie ein Anspruch auf die Gegenleistung bestünde.

Da kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. auf die Erteilung einer Befreiung besteht, kann dies grundsätzlich von entsprechenden Vereinbarungen abhängig gemacht werden. Der Ausschluss von Mikrowohnungen darf sich jedoch nur auf die Flächen beziehen, die Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bzw. der jeweiligen Befreiungsentscheidung sind. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bei Befreiungsentscheidungen bedeutet dies, dass nur die über den bereits bestehenden Zulässigkeitsrahmen hinausgehende Geschossfläche Wohnen von einem Ausschluss betroffen sein kann.

Darüber hinaus muss ein sachlicher Zusammenhang zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der in Aussicht gestellten Befreiung und der Forderung des Ausschlusses von Mikrowohnungen bestehen. Der sachliche Zusammenhang kann etwa fehlen, wenn die von Privaten zu erbringende Leistung einem anderen öffentlichen Interesse dienen soll als die von der Behörde zu erbringende oder von ihr in Aussicht gestellte Leistung.³⁸ Das öffentliche Interesse liegt hier aber insbesondere in der Deckung des Wohnbedarfs für breite Kreise der Bevölkerung sowie in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und soll mit dem Ausschluss der oben genannten Wohnformen gesteuert werden. Dieses kann unmittelbar mit der Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. der in Aussicht gestellten Befreiung zusammenhängen.³⁹

³⁸ *Reidt, Battis/Krautzberger/Löhr*, 16. Aufl. 2025, BauGB § 11, Rn. 74

³⁹ *Deutsches Institut für Urbanistik*, Gutachten Ausschluss Mikroapartments im Berliner Modell 2025, 4.

7.3.2 Angemessenheit

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Dies setzt voraus, dass die Leistungspflichten bei wirtschaftlicher Betrachtung in einem angemessenen Verhältnis zu dessen Wert stehen. Maßgeblich ist eine Gesamtbetrachtung der vertraglichen Vereinbarungen (das ganze Vertragswerk) unter Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Belastungen und Vorteile.⁴⁰ Einzubeziehen ist hier zunächst der wirtschaftliche Vorteil für die Privaten, der durch die Schaffung von Baurecht bzw. eine Befreiungsentscheidung entsteht. Dies betrifft die erhöhte Ausnutzbarkeit des Grundstücks gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen. Dem gegenüber stehen wirtschaftliche Einschränkungen, die ein dauerhafter Ausschluss von Mikrowohnungen mit sich bringt. Am Wohnungsmarkt werden mit diesen Nutzungen deutlich höhere Preise erzielt als mit herkömmlichen Wohnnutzungen für einen breiteren Kreis der Bevölkerung.⁴¹

Fraglich ist, ob die Dauerhaftigkeit des Ausschlusses gegen das Angemessenheitsgebot verstößt.⁴² Die Rechtsprechung hat eine fehlende Angemessenheit insbesondere in Fällen bejaht, in denen sich eine Gemeinde vertraglich dauerhaft ihrer öffentlich-rechtlichen Verantwortung einschließlich der damit verbundenen Betriebs- und Unterhaltungskosten entzieht, etwa durch die Überwälzung der Kosten für den Unterhalt einer öffentlichen Einrichtung.⁴³ Mit dem dauerhaften Ausschluss von Mikrowohnungen entstehen jedoch keine wiederkehrenden Kosten. Zudem werden die Privaten nicht daran gehindert, Änderungen oder Nutzungsänderungen für das Grundstück zu beantragen.⁴⁴ Es handelt sich somit lediglich um eine Einschränkung der Nutzung der Fläche und nicht um einen vollständigen Ausschluss, sodass weiterhin andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten bestehen.⁴⁵

⁴⁰ *Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch 2013, 45.

⁴¹ *Deutsches Institut für Urbanistik*, Gutachten Ausschluss Mikroapartments im Berliner Modell 2025, 5.

⁴² Ebd., 5.

⁴³ ZfBR 2020, 781, beck-online.⁴⁴ *RA Graupeter*, Gutachten Sachlicher Umfang der Vereinbarung von Unterlassungen der Errichtung von Mikroapartments und Co-Living-Modellen bei Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplans 1958 oder eines gesonderten Bebauungsplanes 2024, 6.

⁴⁴ *RA Graupeter*, Gutachten Sachlicher Umfang der Vereinbarung von Unterlassungen der Errichtung von Mikroapartments und Co-Living-Modellen bei Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplans 1958 oder eines gesonderten Bebauungsplanes 2024, 6.

⁴⁵ *Deutsches Institut für Urbanistik*, Gutachten Ausschluss Mikroapartments im Berliner Modell 2025, 5.

7.4 Sicherungsmittel

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfiehlt als dingliches Sicherungsinstrument für den Ausschluss von Mikrowohnungen die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin im städtebaulichen Vertrag (Dispensvertrag) als Unterlassungsdienstbarkeit zu vereinbaren.

Die dingliche Sicherung kann als Alternative zur satzungsrechtlichen Festsetzung genutzt werden, um einen Verwendungszweck einer Fläche zu sichern.⁴⁶ Im Zuge der Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist lediglich eine negative Inhaltsbestimmung zulässig, etwa in Gestalt des Ausschlusses von Mikrowohnungen. Ein positives Tun als Hauptinhalt der Dienstbarkeit, etwa in Form des Beibehaltens von „traditionellen Wohnraums“, kann hingegen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein.

8. Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 25. März 2004 – 4 B 15/04 – juris:

Zum Begriff des Wohnens im Sinne von § 4 Abs. 1 BauNVO gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Wohnen bedeutet die auf eine gewisse Dauer angelegte Nutzungsform des selbstbestimmt geführten Lebens „in den eigenen vier Wänden“, die keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck, insbesondere keinem Erwerbszweck, dient.

BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 – 4 B 302/95 – BauR 1996, 676 (677):

Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. Juli 2006 – 2 S 2/06 – LKV 2007, 39:

Ein Boardinghouse stellt eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls abhängt.

⁴⁶ *Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch 2013, 130.