Ratgeber: Kurzzeitvermietung und Ferienwohnung in München

Kurzzeitvermietungen sind in München stark reguliert. Dieser Ratgeber gibt einen Überblick über die wichtigsten Rahmenbedingungen, die Sie vor einer Vermietung als Ferienwohnung oder möblierte Unterkunft prüfen sollten.

Das Wichtigste in Kürze

- Die Kurzzeitvermietung in München unterliegt dem Zweckentfremdungsrecht der Stadt.
- Klären Sie Genehmigungs- und Registrierungspflichten, bevor der erste Gast kommt.
- Prüfen Sie Teilungserklärung, Beschlüsse und Hausordnung der Eigentümergemeinschaft.
- Steuerliche Folgen und gewerbliche Fragen klären Sie mit einem Steuerberater.

Stand: Oktober 2026

1. Warum das Thema in München besonders ist

Der Wohnraum in München ist knapp. Deshalb gelten besondere Regeln für die Vermietung von Wohnungen an wechselnde Gäste. Die Stadt prüft, ob Wohnraum dauerhaft zweckfremd genutzt wird, und kann bei Verstößen einschreiten.

- Zweckentfremdungsrecht der Stadt München beachten
- Genehmigungen und Registrierungspflichten im Einzelfall prüfen
- Konsequenzen bei fehlender Genehmigung bedenken

2. Genehmigungen und Pflichten

Ob und in welchem Umfang Sie eine Wohnung kurzzeitig vermieten dürfen, hängt von der Nutzung, dem Gebäude und den geltenden Regelungen ab. Erkundigen Sie sich vor dem Start bei der zuständigen Behörde.

> **Vorab klären**
> Eine Vermietung ohne erforderliche Genehmigung kann Bußgelder und Rückbauverpflichtungen nach sich ziehen. Lassen Sie sich vor dem Start rechtlich beraten.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

3. Rücksicht auf Eigentümer und Hausordnung

In Wohnungseigentümergemeinschaften kann die Kurzzeitvermietung durch Teilungserklärung oder Beschlüsse eingeschränkt sein. Auch Versicherungen und Hausordnung sollten Sie prüfen.

- ☐ Teilungserklärung und Hausordnung wurden geprüft
- ☐ Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind bekannt
- ☐ Versicherungsschutz für gewerbliche Nutzung wurde geklärt
- ☐ Gäste wurden über die Hausordnung informiert

4. Steuern und Verwaltung

Einnahmen aus Vermietung sind grundsätzlich steuerpflichtig. Klären Sie mit einem Steuerberater, wie Einnahmen und Kosten zu behandeln sind und ob zusätzliche Abgaben anfallen.

- Einnahmen und Ausgaben sorgfältig dokumentieren
- Umsatzsteuer- und Einkommensteuerfragen prüfen lassen
- Aufwand für Reinigung, Schlüsselübergabe und Buchungsplattform kalkulieren

5. Häufige Fragen

Darf ich meine Eigentumswohnung in München an Touristen vermieten?

Das ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Erkundigen Sie sich vor dem ersten Gast bei der zuständigen Stelle der Stadt München.

Was passiert bei einer Vermietung ohne Genehmigung?

Es können Bußgelder und Auflagen drohen. Lassen Sie den Fall im Einzelfall rechtlich prüfen.

Vermietungsmöglichkeiten Ihrer Immobilie prüfen

Wir besprechen mit Ihnen, welche Vermietungsform für Ihre Immobilie in München realistisch ist und welche Vorab-Prüfungen nötig sind.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Ferienwohnung München, Kurzzeitvermietung München, Zweckentfremdung München, Airbnb Wohnung München Genehmigung, Ferienwohnung vermieten Regeln, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.