



# Wohnraum für Geflüchtete

Neben der Möglichkeit, dass ein\*e Eigentümer\*in einer Wohnung direkt an Geflüchtete mit einem Mietvertrag vermietet, kann auch ein\*e Mieter\*in Geflüchtete entweder in der Wohnung vorübergehend aufnehmen oder die Wohnung untervermieten. Bitte beachten Sie, dass auch bei der Aufnahme von Geflüchteten in Ihre Wohnung die mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gelten.

- **Besuch:**

Werden geflüchtete Menschen nur vorübergehend für einen Zeitraum von 6 bis 8 Wochen in eine Mietwohnung aufgenommen, ist dies als Besuch zu werten und es wird keine Erlaubnis des\*der Vermieter\*in benötigt. Bleiben die Personen jedoch länger, ist eine Erlaubnis des\*der Vermieter\*in einzuholen.

- **Untervermietung**

Um eine vertragliche Untervermietung handelt es sich, wenn Sie als Mieter\*in Ihre Mietwohnung teilweise oder komplett an Geflüchtete vermieten.

Bei einer Untervermietung benötigen Sie auf jeden Fall die Erlaubnis der Vermieterseite. Die Erlaubnis kann verweigert werden, wenn Sie die Wohnung komplett untervermieten wollen. Wenn Sie lediglich einen Teil der Wohnung untervermieten wollen, muss ein\*e Vermieter\*in die Genehmigung erteilen, wenn ein sogenanntes berechtigtes Interesse vorliegt. Ob die Aufnahme Geflüchteter aus humanitären Gründen ein berechtigtes Interesse darstellt, wurde von den Gerichten bislang noch nicht geklärt.

- **Vertragsgestaltung**

Sowohl Eigentümer\*innen einer Wohnung als auch Mieter\*innen können sowohl unbefristete als auch befristete Mietverträge bzw. Untermietverträge abschließen. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bei einem **unbefristeten** (Unter-) Mietvertrag benötigen Sie zur Beendigung des Vertragsverhältnisses einen Kündigungsgrund (beispielsweise Eigenbedarf)
- Bei einem **befristeten** (Unter-) Mietvertrag bedarf es keiner Kündigung, aber es muss bei Vertragsabschluss ein gesetzlich zulässiger Befristungsgrund im Vertrag genannt werden. Ein zulässiger Befristungsgrund liegt beispielsweise vor, wenn der\*die Vermieter\*in die Wohnung nach Ablauf der Befristung für sich (oder für Familienangehörige) benötigt. Wird kein Befristungsgrund genannt, dann gilt der (Unter-) Mietvertrag als unbefristet geschlossen und kann nur durch Kündigung beendet werden.

Eine Ausnahme stellt die sogenannte klassische Untermiete dar. Wenn ein Teil der von dem\*der Vermieter\*in selbst bewohnten Wohnung möbliert an eine Einzelperson (unter-)vermietet wird, muss der ein Befristungsgrund noch ein Kündigungsgrund angegeben werden.

- **Was Sie sonst noch beachten müssen**

- **Überbelegung:** Bei der Aufnahme von Geflüchteten ist zu beachten, dass die Räume nicht überbelegt werden dürfen, da sonst nach einer vorherigen Abmahnung eine fristlose Kündigung erfolgen kann. Ab wann eine Überbelegung vorliegt, ist im Einzelfall zu entscheiden.
- **Nebenkosten:** Werden Personen in die Wohnung aufgenommen, sollte der Mehrverbrauch für Strom, (Warm-)Wasser und Heizung einkalkuliert werden.
- **Schäden:** Werden Geflüchtete als Besuch oder Untermieter\*innen in eine Wohnung aufgenommen, so muss sich die\*der Mieter\*in ein vertragswidriges Verhalten (zum Beispiel Schäden, Lärm) zurechnen lassen.
- **Anspruch auf Mietzahlung:** Mietzahlungen von geflüchteten Menschen können vom Sozialreferat nur in Höhe der [Mietobergrenzen](#) übernommen werden. Ferner gelten die Bestimmungen zur Mietpreisbremse, die besagt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß [Mietspiegel für München 2023](#) in der Regel um nicht mehr als 10 Prozent überschritten werden darf.

Bitte beachten Sie, dass diese Informationen keine rechtsverbindliche einzelfallbezogene Beratung darstellen. Haben Sie weitere Fragen, erreichen uns entweder über die Hotline 089 233 - 40057 (Montag bis Mittwoch von 13.30 bis 15 Uhr und Donnerstag von 10 bis 12 Uhr) oder per E-Mail unter [mietberatung.soz@muenchen.de](mailto:mietberatung.soz@muenchen.de).