

## Häufig gestellte Fragen zur Aufnahme von Geflüchteten

Für die private Aufnahme von Geflüchteten im eigenen Haus oder der eigenen Mietwohnung gibt es keine besonderen Regelungen. Dennoch können sich konkrete Fragen aus dem Miet- oder Steuerrecht ergeben.

Auf dieser Seite haben wir Ihnen allgemeine Informationen zusammengestellt, damit Sie einen ersten Überblick über die Thematik erhalten. Bitte beachten Sie, dass wir nicht jeden Einzelfall abbilden können. Im Zweifelsfall empfehlen wir Ihnen eine fachkundige anwaltliche Rechtsberatung.

### Muss ich die Behörden über die Aufnahme Geflüchteter informieren?

Nein! Wenn Sie geflüchtete Personen bei sich aufnehmen, sind Sie nicht verpflichtet, dies den Behörden zu melden. Die geflüchtete Person muss sich jedoch innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der kommunalen Meldebehörde anmelden. Sie müssen bei der Anmeldung mitwirken, indem Sie den Einzug schriftlich bestätigen. Der Status als „Geflüchteter“ wird dabei nicht erfasst.

Das Aufenthaltsrecht regelt je nach Staatsangehörigkeit Pflichten, sich bei der Ausländerbehörde zu melden. Diese betreffen aber die Geflüchteten selbst und nicht Sie als Gastgebende/Vermietende.

### Rechtsgrundlage zur Meldepflicht

§ 17 Absatz 1 Bundesmeldegesetz – Anmeldung, Abmeldung

§ 19 Absatz 1 Bundesmeldegesetz – Mitwirkung des Wohnungsgebers

### Kann ich Geflüchtete in meiner Mietwohnung aufnehmen?

Wenn Sie in einer Mietwohnung leben und geflüchtete Personen aufnehmen, ist grundsätzlich zu unterscheiden: Sind die Personen nur vorübergehend bei Ihnen zu Besuch oder bleiben sie für einen längeren Zeitraum?

Bitte prüfen Sie in Ihrem Mietvertrag, ob dort ein Überlassen von Räumen an Dritte geregelt ist. Wenn es im Vertrag eine solche Regelung gibt, ist diese für Sie maßgeblich. Wenn es keine Regelung dafür gibt, müssen Sie folgendes beachten:

Bei der längeren Aufnahme von Geflüchteten müssen Sie Ihren\*Ihre Vermieter\*in informieren. Dies ist spätestens ab einem Zeitraum von sechs bis acht Wochen der Fall.

Bei Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung von Räumen in der Mietwohnung müssen Sie vorher die Erlaubnis Ihres\*Ihrer Vermieter\*in einholen. Dabei müssen Sie ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung darlegen. Außerdem müssen Sie die persönlichen Daten der aufgenommenen Person dem\*der Vermietenden mitteilen.

Die Erlaubnis zur Untervermietung kann selbst bei Vorliegen eines berechtigten Interesses verweigert werden, wenn die Untervermietung unzumutbar ist. Dies ist der Fall, wenn der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem\*der Vermietenden die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.



Eventuell kann der\*die Vermietende eine höhere Miete oder eine erhöhte Betriebskostenvorauszahlung verlangen. Wenn Sie vorher keine Erlaubnis einholen, droht Ihnen eine Abmahnung oder Klage auf Unterlassung. Das kann eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

Steht die aufgenommene Person in einem engeren Verwandtschaftsverhältnis, zum Beispiel Elternteil, Geschwister sowie Ehe- oder Lebenspartner\*in, ist eine Aufnahme ohne Erlaubnis möglich.

Rechtsgrundlagen zu den Themen Gebrauchsüberlassung und Unterlassungsklage:

- § 540 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- § 553 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- § 541 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### **Erhalte ich finanzielle Unterstützung? Was muss ich tun, damit die Miete/Nebenkosten übernommen werden?**

Wir können private Gastgebende, die Geflüchtete aufgenommen haben, nicht pauschal finanziell unterstützen.

Wenn Sie als gastgebende Familie Geflüchteten einen Mietvertrag/Untermietvertrag ausstellen, können diese bei Bezug von Transferleistungen beantragen, dass ihre Mietzahlungen einschließlich der Betriebskosten als Kosten der Unterkunft übernommen werden. Unter Transferleistungen fallen Asylbewerberleistungen sowie Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch und Zwölftes Buch. **Wichtig ist, dass die Beantragung vor Abschluss des Mietvertrages erfolgt.** Wenn alle rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, übernimmt das Jobcenter beziehungsweise das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren diese Kosten. Damit die Kosten der Unterkunft übernommen werden können, müssen Sie die jeweiligen Mietobergrenzen zur Angemessenheit der Miete beachten.

Diese und weitere Infos finden Sie auf der Seite des Jobcenters Köln.

[https://www.jobcenterkoeln.de/wp-content/uploads/2022/01/merkblatt\\_zum\\_wohnungswechsel\\_50-01-127\\_stand\\_01-01-22\\_neu.pdf](https://www.jobcenterkoeln.de/wp-content/uploads/2022/01/merkblatt_zum_wohnungswechsel_50-01-127_stand_01-01-22_neu.pdf)

### **Wo finde ich Hinweise zu anderen gesetzlichen Bestimmungen?**

#### **Mietrecht**

Für die Vermietung an Geflüchtete gilt das bestehende Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Es gibt keine gesonderten Regelungen für Geflüchtete. Beratung zum Mietrecht bieten der Vermieterverein Haus & Grund und der Mieterverein an. Ansonsten weisen wir auf die Möglichkeit einer Erstberatung durch einen Fachanwalt für Mietrecht hin.

#### **Haftpflichtversicherung**

Geflüchtete sind nicht versichert, wenn sie nicht selbst eine Haftpflicht- oder Hausratversicherung abschließen. Eine Klausel im Mietvertrag mit der Pflicht zum Abschluss einer Hausrat oder Haftpflichtversicherung kann rechtlich unwirksam sein.

Wenn die Geflüchteten eine im Mietvertrag vereinbarte private Haftpflichtversicherung zahlen müssen, können diese Kosten im Regelfall als Teil des Unterkunftsbedarfs übernommen werden.

Die Verbraucherschutzzentrale Köln, Frankenwerft 35, 50667 Köln berät gegen eine Gebühr in Versicherungsfragen.

<https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen/441/kontakt/Versicherungsberatung%3A%20Was%20n%C3%B6tig%20und%20sinnvoll%20ist/1445>

### **Gibt es eine Kündigungsfrist, wenn ich einen Untermietvertrag für ein Zimmer mit Geflüchteten abschließe?**

Die Kündigungsfrist hängt von der Art des untervermieteten Wohnraums ab.

#### **Untervermietetes möbliertes Zimmer**

Wollen Sie ein **möbliertes Zimmer** in Ihrer angemieteten Wohnung oder in Ihrem angemieteten Haus (Einliegerwohnung) untervermieten? Dann gilt die kürzeste Kündigungsfrist von **zwei Wochen**. Wenn Sie als Hauptmietende\*r den Untermietvertrag bis zum 15. eines Monats kündigen, muss der\*die Untermietende bis zum Monatsende ausziehen. Einen Kündigungsgrund benötigen Sie hierfür nicht.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 549 Absatz 2 Nummer 2 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit § 573 c Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch

#### **Möblierter Wohnraum außerhalb der Wohnung des\*der Hauptmietenden/Unmöblierter Wohnraum in der Wohnung des Hauptmietenden**

Handelt es sich um **möblierten Wohnraum**, bei dem Sie als Hauptmietende\*r nicht in der Wohnung leben oder um **unmöblierten Wohnraum** in Ihrer angemieteten Wohnung, in der Sie selbst leben? Dann darf das Untermietverhältnis mit einer **Kündigungsfrist von drei Monaten** beendet werden, wenn ein **berechtigtes Interesse** besteht. Ein solches Interesse wäre zum Beispiel Eigenbedarf oder wenn der\*die Untermietende die Vertragspflichten nicht erfüllt.

Wenn kein berechtigtes Interesse für eine Kündigung vorliegt, besteht ein erleichtertes Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 573 a Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch

### **Wie wirkt es sich auf andere finanzielle Leistungen aus, wenn ich Mieteinnahmen habe?**

#### **Einkommenssteuer**

Einnahmen aus einem Untermietvertrag sind Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Diese sind in der Regel einkommenssteuerpflichtig. Es gibt hierbei jedoch einige Sonderregelungen, um die Unterbringung Geflüchteter zu erleichtern. Ausführliche Informationen zu verschiedenen Konstellationen bietet das Bundesfinanzministerium:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-ukraine-steuern.html>.

### **Rechtsgrundlage:**

§ 21 Einkommenssteuergesetz

### **Renten**

Wenn Sie eine Rente wegen Erwerbsminderung erhalten, können Sie Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung im Normalfall nicht als Hinzuverdienst anrechnen lassen.

Bei einer Witwenrente ist die Anrechnung der Einkünfte ebenfalls gesetzlich geregelt.

Wenn Sie das reguläre Renteneintrittsalter noch nicht erreicht haben, können Hinzuverdienste zur Kürzung Ihrer Altersrente führen. Einkünfte aus Vermietung können außerdem zusammen mit der Rente dazu führen, dass Sie die Grenze zur Einkommenssteuerpflicht überschreiten. Die Besteuerung von Nebeneinnahmen neben der Rente wird im Alterseinkünftegesetz festgesetzt. Hier sollten Sie sich individuell zu Steuer- und Rentenfragen beraten lassen.

### **Rechtsgrundlage:**

[§ 96a Sozialgesetzbuch Sechstes Buch](#) – Rente wegen Erwerbsminderung

[§ 97 Absatz 1 Sozialgesetzbuch Sechstes Buch](#) – Witwenrente

### **Was ist, wenn ich selbst Transferleistungen beziehe?**

Wenn Sie als Vermietende selbst Transferleistungen beziehen, können sich Mieteinnahmen auf die eigenen Leistungsansprüche auswirken. Hierzu sollten Sie mit dem zuständigen Sozialleistungsträger Rücksprache halten.

### **Kann ich auch einen Mietvertrag nur für die Nebenkosten abschließen?**

Sie können auch einen Vertrag über eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnraum (Leihe) schließen, in dem nur die Erstattung der Nebenkosten geregelt ist. Auch einen solchen Vertrag sollten Sie vor dem Abschluss mit dem Jobcenter beziehungsweise dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren abklären. Nur dann können Sie sicher sein, dass die Kosten wirklich übernommen werden.

### **Was mache ich, wenn die Gäste eine neue Wohnung gefunden haben, aber schon mit mir einen Mietvertrag abgeschlossen haben?**

Sie können den Mietvertrag mit einem Mietaufhebungsvertrag aufheben, wenn beide Seiten damit einverstanden sind.

Sie können als Vermietende\*r jedoch auch darauf bestehen, dass die gesetzlichen Kündigungsfristen eingehalten werden und die vertraglich vereinbarte Miete bis zum Vertragsende weitergezahlt wird.



**Was ist, wenn mir das alles zu viel wird und die aufgenommenen Personen nicht mehr in meiner Wohnung bleiben können?**

Sie sind nicht verpflichtet, Ihre Wohnung an Geflüchtete zu vermieten. Wenn Geflüchtete ihre private Unterkunft/Wohnung verlieren, können sie öffentlich-rechtlich untergebracht werden.

Haben Sie eine Wohnung oder ein Zimmer mittels Mietvertrag vermietet oder untervermietet, sind Sie bei einem befristeten Mietvertrag an die vereinbarte Mietdauer gebunden. Im Fall eines unbefristeten Mietvertrages gelten die vertraglich vereinbarten oder die gesetzlichen Kündigungsfristen. Eine vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages kann in diesem Fall nur im Einverständnis mit der untergebrachten Person erfolgen.

Haben Sie ein Zimmer oder einen Teil ihrer Wohnung kostenfrei ohne Mietvertrag überlassen, ist eine kurzfristige Beendigung der Unterbringung möglich.

In beiden Fällen, Auslauf des Mietvertrages oder der kostenlosen Überlassung von Wohnraum, kann die geflüchtete Person vom Amt für Wohnungswesen untergebracht werden. Voraussetzung ist, dass die Person in Köln registriert war, ihr Asylverfahren noch läuft oder ein Aufenthaltstitel nach § 24 AufenthG besteht und sie keine private Anschlussunterkunft findet.

Bitte stellen Sie der Person beziehungsweise den Personen über die Beendigung der privaten Unterkunft eine kurze, formlose Bescheinigung mit der bisherigen Wohnanschrift aus. Vorsprachen sind zu folgenden Öffnungszeiten möglich: Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag, 9 bis 13 Uhr und 14 bis 15 Uhr

**Tagesdienst des Amtes für Wohnungswesen**

Zimmer: 1 H 02, Kalk Karree  
Ottmar-Pohl-Platz 1  
51103 Köln

Wenn die geflüchtete Person bereits als Asylbewerber anerkannt ist oder über eine andere Aufenthaltserlaubnis verfügt, kann sie sich mit Fragen zur Unterbringung an die Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales und Senioren wenden.

Amt für Soziales und Senioren  
Fachstelle Wohnen  
2. Etage, Infopoint, Kalk-Karree  
Ottmar-Pohl-Platz 1  
51103 Köln

Sprechzeiten: Montag, Dienstag und Donnerstag, 8 bis 12 Uhr sowie nach Vereinbarung



## **Wie kann ich bei Trauma helfen? Wer bietet psychische Unterstützung und Beratung?**

Eine erste Anlaufstelle bieten die Sozialpsychiatrischen Zentren der Stadt Köln:

<https://www.stadt-koeln.de/artikel/03108/index.html>

Das Deutsche Psychotherapeuten Netzwerk hat eine Beratungshotline eingerichtet, sowohl für ukrainische Geflüchtete als auch für Menschen, die ukrainische Geflüchtete aufgenommen haben: <https://dpnw.de/ukrainehilfe>

Eine Beratung per Chat (WhatsApp, Telegram, SMS) bietet der Krisenchat

<https://krisenchat.de/ukraine>

Im Notfall und bei akuten Problemen kann eine Notaufnahme in eine der psychiatrischen Kliniken in Köln erfolgen. Diese finden Sie hier: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/03088/index.html>