

Leitfaden für Mietanerkennung

herausgegeben

von

Referat 113

Inhaltsangabe:

		Seite
I.	Allgemeines	
	1. Stichwortverzeichnis	7-8
	2. Abkürzungen	9
II.	Der Mietzuschuss	
	1. Begriff	10
	2. Arten / Antragsformulare	10
	3. Dauer	11
III.	Vor der Ausreise	
	1. Vorsprache bei Referat 113	11
	2. Hinweise zu Mietverträgen im Inland	11
IV.	Am neuen Dienstort	
	1. Vorübergehende Unterkunft	12
	1.1 Hotel – Pension – Appartementshotel	12
	1.2 Vorläufige Wohnung	13
	2. Endgültige Wohnung	13
	2.1 Grundsätzliches	13
	2.2 Wohnungssuche	14
	2.2.1 Kriterien für die Wahl der Wohnung	14
	2.2.1.1 Notwendigkeit des Wohnraumes	14-15
	2.2.1.2 Sicherheit der Wohnung	16
	2.2.2 Wohnungsübernahmen	16
	2.2.3 Kosten der Wohnungssuche	17
	2.2.4 Erwerb oder Errichtung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung	17

		Seite
2.3	Anmietung (oder Kauf)	18
2.3.1	Stellungnahme der Auslandsvertretung	18
2.3.2	Anmietung im Rahmen des Mietspiegels	19
2.3.3	Anmietung außerhalb des Mietspiegels	20
2.3.4	Mietvertrag	20
2.3.4.1	Mietnebenkosten	21
2.3.4.2	Abzüge von der Gesamtmiete	22
2.3.4.3	Mieterhöhung	22
2.3.4.4	Mietvorauszahlungen	22
2.3.4.5	Kautionen	23
2.3.4.6	Wohnungsvermittlungs- und Mietvertrags- abschluss-Gebühren	23
2.3.4.7	Renovierung	24
3.	Nach Anmietung	24
3.1	Zuständigkeit	24
3.2	Antragsverfahren	25
3.3	Zahlung, Abschläge, Vorschüsse	25
3.3.1	Zahlung	25
3.3.2	Abschläge	26
3.3.3	Vorschüsse	26
4.	Sonderfälle	27
4.1	Beide Ehegatten mit Einkommen	27
4.1.1	Beide Ehegatten im öffentlichen Dienst	27
4.1.2	Nur ein Ehegatte im öffentlichen Dienst	27
4.2	Ortsumzug	27
4.3	Mieterhöhung, Anhebung fiktiver Miete	28
4.4	Mietentschädigung bei doppelter Miet- belastung	28
4.5	Mietzuschuss vor Eintreffen der Familien- angehörigen	29
4.6	Zwischenlagerung von Umzugsgut	29
V.	Rechtsgrundlagen	29
VI.	Rechtsbehelfe	30
1.	Beamte	30
2.	Angestellte und Arbeiter	31
VII.	Vordrucke	31
Arbeitshinweise	Zur Erstellung des Mietspiegels (Anlage 1)	32

Allgemeines

1. Stichwortverzeichnis	Seite
Annoncen bei Wohnungssuche (Kosten)	17
Abschläge	26
Abzüge von Bruttomiete	22
Anerkennung	
- vorläufige Wohnung	13, 24
- Hotel, Pension, Appartement-Hotel	12
- endgültige Wohnung	13-21, 24
Angemessenheit	
- Hotel / Pension /Appartement-Hotel	12
- endgültige Wohnung	13, 19, 20
Angestellte	11, 31
Aufhebung fiktiver Miete	28
Antragsformulare	10
Arbeiter	11, 31
Arbeitszimmer	15
Eigenheim	10, 17, 18
Eigentumswohnung	10, 17, 18
Einlagern von Umzugsgut	29
Erstattung	
- Miete bei doppelter Mietbelastung	24, 28
- Kosten der Wohnungssuche	17, 24
- Kursverluste bei Mietkautionen	23, 26
Ermächtigung zur Zahlung von	
- Abschlägen	24, 25
- Vorschüssen	22, 24, 25
- Mietvorauszahlung	20, 22, 24
- Mietkautionen	23
Fahrkostenerstattung bei Wohnungssuche	17
Fiktive Miete (erhöhter Eigenanteil)	19, 20,
Fiktive Miete, Aufhebung	28
Formerfordernisse des Mietvertrages	20
Garage, Zweitgarage	10, 15
Gefährdung am Dienstort	
- Sicherheitsmaßnahmen	16, 24
Gesamtmiete	
- Bruttomiete	21, 22
Größe der Wohnung	11, 13-16, 18, 20
Hauptwohnfläche	14, 15
Hauspersonal	15
Hotelmietzuschuss	
- Mieterstattung bei	10, 12

	Seite
Kautionen	10, 23, 24
Kinder (Berücksichtigung bei Wohnungsgröße)	14
Leerraummiete	10
Maklergebühren	23
Mietbelastung	10
Mieteigenanteil	10
Mietentschädigung	24, 28
Mieterhöhung	10, 19, 22, 28
Mietkautionen	23, 26
Mietnebenkosten	10, 21
Mietspiegel	19, 20
Mietvertrag	20, 21
Mietvertragsabschlußgebühren	23
Mietvorauszahlung	22, 26
Mietzuschuss	10, 11, 28
Nebenwohnfläche	15
Neuanmietung	19, 20
Notwendigkeit des Wohnraums	14-16
Ortsumzug	27
Pflegepersonal	15
Rechtsbehelfe	30, 31
Rechtsgrundlage	29
Renovierung	24
Sicherheitsmaßnahmen	16
Stellungnahme der Auslandsvertretung	18, 19, 20
Vakanz	17, 24
Vorschüsse	22, 25
Wohnungsübernahme	16
Wechselkurs	18, 26
Wohnungsvermittlungsgebühren	23
Zusage Umzugskostenvergütung	27
Zuständigkeiten	24

2. Abkürzungen

AUV	= Auslandsumzugskostenverordnung
BBesG	= Bundesbesoldungsgesetz
BBesGVwV	= Verwaltungsvorschrift zum Bundesbesoldungsgesetz
BUKG	= Bundesumzugskostengesetz
BBG	= Bundesbeamtengesetz
GOV	= Geschäftsordnung der Auslandsvertretungen
HU	= Heimaturlaub
KKA	= Kaufkraftausgleich
RE	= Runderlass an die Auslandsvertretungen
RES	= Runderlasssammlung
RES(e)	= elektronische Runderlasssammlung
RES VS-NfD	= Runderlasssammlung über Verschlussachen, die nur für den Dienstgebrauch bestimmt sind
UKV	= Umzugskostenvergütung
VwVfG	= Verwaltungsverfahrensgesetz
VwGO	= Verwaltungsgerichtsordnung
VwV	= Verwaltungsvorschrift

II.

Der Mietzuschuss**1. Begriff**

Der Mietzuschuss gem. § 57 BBesG (Anlage) dient dem Ausgleich der im Ausland gegenüber dem Inland höheren Mietkosten. Er ist Bestandteil der Auslandsbesoldung und wird nur gezahlt, wenn die Miete für den als notwendig anerkannten leeren Wohnraum (Leerraummiete) 18 % der Summe aus Grundgehalt einschließlich Überleitungszulagen (z.B. nach Art. 14 § 1 Reformgesetz), Familienzuschlag der Stufe 1 (also ohne Kinderbestandteile) sowie Amts- und Stellenzulagen (soweit sie im Ausland gezahlt werden) einschl. Ausgleichszulagen (z.B. nach § 13 BBesG, also der Ausgleichszulage, die bei Versetzung in ein Amt mit geringerem Endgrundgehalt zusteht) übersteigt. Der Mietzuschuss beträgt 90 % des Mehrbetrages.

Beträgt die Mieteigenbelastung

- bei Beschäftigten der Besoldungsgruppen A 1 bis A 8 mehr als 20 %
- bei Beschäftigten ab Besoldungsgruppe A 9 mehr als 22 %

der maßgeblichen Inlandsbezüge, wird der Mietzuschuss um den vollen Mehrbetrag erhöht.

2. Arten**Antragsformular**

(gem. RE vom 04.04.2001

113(113)-08-131.05 (RES 131/40)

Der Mietzuschuss wird gewährt für

- | | |
|---|--------------------------|
| a) vorübergehende Hotel-, Pensions- und
Appartementhotel-Unterbringung | 4/3) oder 4/1 |
| b) vorläufige Wohnung | 4/1) es sind je- |
| c) endgültige Wohnung | 4/1) weils die |
| d) Garage | 4/1) aktuellen |
| e) Eigenheim oder Eigentumswohnung | 4/2) Vordrucke |
| f) Mietnebenkosten | 17) zu verwen- |
| g) Kursverluste bei Mietkautionen | 4/6) den |
| h) Mieterhöhung, Erhöhung der Mietnebenkosten | 4/5) |

3. Dauer

Der Mietzuschuss wird bei zeitgerechter Durchführung der Reise, soweit und solange ein Mietverhältnis besteht (durch Mietvertrag nachzuweisen), vom Tage nach dem Eintreffen am ausländischen Dienstort gewährt und entfällt mit Wegfall der Auslandsdienstbezüge für diesen Dienstort. In Fällen dienstlich notwendiger Trennung werden die Mietkosten über die Aufwandsentschädigungsrichtlinie (AER) vom 15.12.1997 i.d.F. des RE vom 03.04.2000 - 113-01-131.10 - ausgeglichen.

III.**Vor der Reise an den neuen Dienstort****1. Vorsprache bei Referat 113**

Es wird empfohlen, vor der Ausreise oder während des Heimaturlaubs mit anschließender Versetzung bei Referat 113-07/-08 (Mietanerkennung) vorzusprechen. Dort werden Sie über die Situation am Wohnungsmarkt, die generelle Anerkennungsfähigkeit von Wohnungsgrößen und über die für sie maßgeblichen Ansätze des Mietspiegels am neuen Dienstort unterrichtet. Bei sich ständig ändernden Gegebenheiten am jeweiligen Wohnungsmarkt können diese Hinweise jedoch nur als Anhalt dienen und entbinden nicht von der Verpflichtung, die jeweils günstigste Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung am neuen Dienstort zu nutzen.

2. Hinweise zu Mietverträgen im Inland

Beamte , Angestellte und Arbeiter sowie Soldaten und Beschäftigte der Bundeswehr können nach dem seit dem 01.09.2001 in Kraft getretenen Kündigungsrecht nach § 573c (neu) BGB Mietverträge im Inland mit einer einheitlichen Frist von drei Monaten aufkündigen. Damit ist die Voraussetzung geschaffen, Wohnraum so rechtzeitig zu kündigen, dass doppelte Mietzahlungen vermieden werden können. Bei dennoch auftretenden Überschneidungen kann das Auswärtige Amt Mietentschädigung für die bisherige Wohnung nur für höchstens 6 Monate gewähren (§ 5 Abs. 1 AUV).

IV. Am neuen Dienstort

1. Vorübergehende Unterkunft

1.1 Unterbringung im Hotel, Pension oder Appartementhotel

Die Beschäftigten erhalten bei Vorlage einer Rechnung Mietzuschuss zu den Unterbringungskosten. Die Notwendigkeit, Angemessenheit und das Vorliegen der preisgünstigsten Unterbringung werden abschließend von der Kanzlerin oder dem Kanzler der Auslandsvertretung geprüft und bestätigt.

Bei Unterbringung zu Tagessätzen ist Formularantrag 4/3 an die Besoldungsstelle, **Referat 113-1 Bonn**, bei Rechnungen in Monatsmieten ist Formularantrag 4/1 an **Referat 113-07/08 in Berlin** zu richten.

Zur Ermittlung der zuschussfähigen Leerraummiete werden von den Tagessätzen ggf. folgende Abzüge vorgenommen:

- Bedienungszuschlag (wie nachgewiesen, sonst 10 %)
- Frühstück (wie nachgewiesen, sonst 20 % während der ersten 14 Tage, bzw. ab dem 15. Tag 15 % des für den Dienstort geltenden Tagegeldes)
- Möblierung, Heizung, Kühlung, Beleuchtung, Wasser (8 %).

Gleiches gilt für die Unterbringung im Appartementhotel (Anmietung von Appartements mit hotelähnlichem Service). In Fällen, in denen sich der Bezug der endgültigen Wohnung verzögert, ist von der Auslandsvertretung zu prüfen, ob die Unterbringungskosten gesenkt werden können. Dies kann z.B. geschehen durch Vereinbarung eines Pauschalpreises oder durch Umzug in eine möblierte Wohnung.

Ist ein dauernder Aufenthalt in einem Hotel, Appartementhotel oder einer Pension beabsichtigt, sind von Beginn dieser Unterbringung an erhöhte Abzüge, wie bei einem auf Dauer gerichteten Mietvertrag, vorzunehmen (Ziff. 57.1.5. BBesGVwV zu § 57).

1.2 **Vorläufige Wohnung**

Besteht auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit, in angemessener Zeit eine endgültige Wohnung zu mieten und zu beziehen und mieten die Beschäftigten zur Einsparung hoher Hotelkosten eine **vorübergehende Wohnung** an, kann diese - allerdings **nur auf vorherigen Antrag** bei Referat 113-07/-08 - als **vorläufige Wohnung (§ 11 Abs. 1 BUKG, § 14 Abs. 2 AUV)** **anerkannt** werden. Die schriftliche Anerkennung muss vor Beginn des Umzugs in diese Wohnung vorliegen.

Durch die Anerkennung einer vorläufigen Wohnung werden die Kosten für einen später erforderlichen Ortsumzug **auf Amtsmittel** übernommen (RES(e) 134/16). Hinsichtlich der Anerkennung der vorläufigen Wohnung als notwendig gilt die nachstehende Ziffer 2 entsprechend.

2. **Endgültige Wohnung**

2.1 **Grundsätzliches**

Soweit keine Dienstwohnung zugewiesen wird, obliegt es den Beschäftigten, sich mit Unterstützung und Beratung der Auslandsvertretung eine Wohnung zu suchen. Dabei legt das Auswärtige Amt Wert darauf, dass die Beschäftigten eine angemessene Wohnung finden, die den Sicherheitserfordernissen des Dienstortes genügt.

Den Beschäftigten steht es frei, Wohnraum nach ihren Wünschen anzumieten oder zu kaufen. Die Anmietung einer Wohnung oder der Abschluss eines Kaufvertrages sind privatrechtliche Rechtsgeschäfte, die keiner Genehmigung durch das Auswärtige Amt bedürfen.

Soweit der angemietete Wohnraum nur zum Teil als notwendig anerkannt wird, bzw. die zu zahlende Miete zu hoch ist oder den Rahmen des Mietspiegels übersteigt, kann in der Regel nur ein gekürzter Mietbetrag (fiktive Miete) bei der Mietzuschussberechnung zugrundegelegt werden.

2.2 Wohnungssuche

2.2.1 Kriterien für die Wahl der Wohnung

2.2.1.1 Notwendigkeit des Wohnraums

Der Wohnraum muss unter Berücksichtigung

- der **Dienststellung** der Beschäftigten,
- der **Zahl** in der Wohnung unterzubringenden unterhaltsberechtigten Familienangehörigen und des Dienstpersonals sowie
- der **örtlichen Lebensverhältnisse** ortsüblich und angemessen sein.

Für die **Wohnungsgröße** gilt folgende **Faustregel**:

Für jeden Haushalt kann

- ein Wohn- und ein Esszimmer,
- für Eheleute ein gemeinsames Schlafzimmer,
- für jede sonstige, zum Haushalt gehörende Person, ein Schlafzimmer

anerkannt werden. Hinzu kommen die üblichen Nebenräume. Darüber hinaus kann in besonderen Fällen weiterer Wohnraum berücksichtigt werden, z.B. ein zusätzliches Zimmer für Schwerbehinderte oder für dauernd schwer Erkrankte, zusätzliche oder auch größere Räume für Leiterinnen und Leiter sowie Ständige Vertreterinnen und Vertreter, Abstellraum wegen fehlender Keller oder Speicher.

Kinder sind beim Wohnraumbedarf zu berücksichtigen, sofern für sie Anspruch auf Auslandskinderzuschlag gem. § 56 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BBesG besteht (d.h. auch, wenn sie an einem anderen Ort die Schule besuchen oder studieren).

Weitere bei den Beschäftigten wohnende Familienangehörige können berücksichtigt werden, sofern sie unterhaltsberechtigt sind, d.h. ihr eigenes Einkommen einen gewissen Monatsbetrag (Stand 10/2000: DM 648,24 zuzüglich/abzüglich KKA) nicht übersteigt (s. hierzu Ziffer 55.3.3 BBesGVwV). Übersteigt das Einkommen diesen Betrag, kann ein zusätzlicher Wohnraum nicht anerkannt werden. Der Familienangehörige muss daher den entsprechenden Anteil an der Miete selbst tragen.

Unter gewissen Voraussetzungen kann auch Wohnraum für Pflege- und Hauspersonal berücksichtigt werden (Ziffern 57.1.3 BBesGVwV). In diesen Fällen ist die Vorlage eines Arbeitsvertrages mit dem Personal erforderlich.

Arbeitszimmer können für Angehörige des Höheren Dienstes sowie Kanzlerinnen und Kanzler anerkannt werden.

Die **Nebenwohnfläche** (Küche, Bad, Flur, WC) sollte nicht überproportional zur Hauptwohnfläche sein.

Zum leeren Wohnraum gehört eine **Garage**, soweit diese in angemessener Zeit von der Wohnung aus erreicht werden kann. Dies wird unterstellt, wenn die Garage nicht weiter als 1 km von der Wohnung entfernt ist. Gehören zum Haushalt mehrere Familienangehörige, können bis zu 2 Garagen (Doppelgarage) als mietzuschussfähig anerkannt werden, solange sich ein weiteres Familienmitglied am Dienort aufhält. Mieten am Dienort allein lebende Beschäftigte ohne Familienangehörige eine Wohnung mit 2 Garagen an, wird die Miete um den Gegenwert von DM 50,- für die Zweitgarage gekürzt.

Bei allem sind die **örtlichen Lebensbedingungen** in Betracht zu ziehen wie klimatische Bedingungen, Sicherheit, ortsübliche Bauweise, zumutbarer Mindeststandard von Zustand und Ausstattung der Wohnung, Verkehrsverhältnisse, Wasser- und Stromversorgung u.a.

Die Größe des notwendigen Wohnraums kann ferner nicht völlig losgelöst von den in Deutschland üblichen Wohnverhältnissen betrachtet werden. Dies gilt vor allem für den europäischen Raum. Die Anerkennung von - z.T. deutlich darüberliegenden - Wohnungsgrößen geschieht vor allem im Hinblick auf die gesetzliche Verpflichtung der Beschäftigten zur Kontaktpflege im Ausland und die besondere Bedeutung, die dabei der Wohnung als Veranstaltungsort zukommt. Das Auswärtige Amt behält sich vor, im Einzelfall Nachweise über entsprechende Veranstaltungen anzufordern.

Eine nach Größe, Lage und Ausstattung angemessene Wohnung darf nur dann als notwendig anerkannt werden, wenn die

günstigste Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung

genutzt wurde. Ob dies vorliegt, ist nach der Angebotssituation zum Zeitpunkt der Anmietung zu beurteilen. Maßgebend für die Entscheidung ist im Zweifel die Höhe der Miete.

Mieten die Beschäftigten unter Anwendung des vom Auswärtigen Amt genehmigten Mietspiegels an, so wird davon ausgegangen, dass die günstigste Gelegenheit der Wohnraumbeschaffung genutzt wurde.

Werden von Beschäftigten Wohnungsgrößen oder Mietpreise geltend gemacht, welche die Obergrenzen des Mietspiegels übersteigen (bzw. bei zulässigen Anmietungen außerhalb des Mietspiegels erheblich über früheren Anmietungen vergleichbarer Bediensteter liegen), so obliegt ihnen – ggf. mit Hilfe der Vertretung – der Nachweis der günstigsten Anmietung (s.a. RE vom 27.06.2000 – 113-RL-131.05).

Besondere Bedeutung kommt der **Sicherheit der Wohnung** zu.

Etagenwohnungen sind in der Regel sicherer als Einzelhäuser!

Entspricht der Sicherheitsstandard der Wohnung nicht der Gefährdungslage am Dienstort, sollte mit dem Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages eine Einigung über zusätzliche materielle Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden (Sicherung von Fenstern und Türen etc.). In Frage kommende Sicherheitsmaßnahmen sind im Runderlass 113-360-131.02 (PSM/MSM) vom 11.09.98 aufgeführt.

Sollte der Eigentümer sich weigern, die Kosten selbst zu übernehmen und nur gegen Aufschlag auf die Miete entsprechenden baulichen Veränderungen zustimmen, ist das Auswärtige Amt an kriegerisch, terroristisch oder durch außergewöhnliche Kriminalität gefährdeten Dienstorten bereit, einen erhöhten Mietpreis für zusätzliche Sicherheitsaufwendungen zu akzeptieren. **Wird dadurch die Mietspiegelobergrenze überschritten, ist vor Vertragsabschluss die Genehmigung durch Referat 113-07/08 einzuholen (Voranfrage).** Sofern der Vermieter auch auf diesem Wege nicht zur Kostenübernahme bereit ist, können an diesen Dienstorten Kosten der materiellen und personellen Wohnungssicherung auf Antrag bezuschusst werden (RE vom 11.09.1998 - 113-360-131.02 PSM/MSM). Die Vertretungen werden von Referat 113 jeweils unmittelbar über die Einstufung ihres Dienstorts als "gefährdet" unterrichtet.

2.2.2 **Wohnungsübernahmen**

Das Auswärtige Amt begrüßt grundsätzlich die Übernahme von Vorgängerwohnungen. Voraussetzung ist jedoch, dass Funktion, Familienstand sowie die Anzahl der am Dienstort befindlichen Familienangehörigen

vergleichbar sind. Bei Wohnungsübernahmen ist in der Regel eine günstigere Miete als bei Neuvermietung zu erzielen.

An Dienstorten mit besonderen Wohnungsproblemen, an denen die Wohnung bereits versetzter Beschäftigter für Nachfolger gehalten werden sollen, ist zunächst die Möglichkeit der Mieterstattung im Wege der Mietentschädigung (§ 5 AUV) zu prüfen.

Ist dies nicht möglich, kann eine Übernahme der Miete während der Vakanz durch Ref. 111 in Betracht kommen (RE vom 07.03.1989 - 111-10-220.02 - / RES 22/24).

Anträge sind an Referat 111 zu richten. Referat 113-1 (Dienststelle Bonn) ist an der Prüfung beteiligt.

2.2.3 **Kosten der Wohnungssuche**

Reisekosten vom bisherigen zum neuen Dienstort zur Wohnungssuche werden für eine Person erstattet (§ 4 Abs. 4 AUV).

Die Kosten der Wohnungssuche am neuen Dienstort (Fahrten, **Annoncen**) sind hingegen mit der Umzugskostenpauschale abgegolten.

2.2.4 **Erwerb oder Errichtung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung (§ 57 Abs. 2 BBesG)**

Erwerben oder errichten Beschäftigte oder eine beim Auslandszuschlag oder Auslandskinderzuschlag berücksichtigte Person ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, **kann** ein Zuschuss in sinngemäßer Anwendung des § 57 Abs. 1 BBesG gewährt werden, wenn dienstliche Interessen nicht entgegenstehen.

Auf dem Antragsvordruck 4/2 ist von der Kanzlerin oder dem Kanzler der Vertretung zu bescheinigen, dass der Erwerb des Wohnungseigentums wirtschaftlicher ist, als die Anmietung von Wohnraum. Darüber hinaus ist eine Vergleichsmiete im Rahmen des Mietspiegels (bzw. für ein vergleichbares Objekt) anzugeben.

An die Stelle der **Miete** tritt ein monatlicher Betrag von 0,65 v.H. des auf den als notwendig anerkannten leeren Wohnraum entfallenden Kaufpreises, einschließlich

- Rechtsanwalts-,
- Notariats- und
- Grundbuchgebühren.

Der **Zuschuss** beträgt monatlich höchstens 0,3 % des anerkannten Kaufpreises; er **darf jedoch den bei Anwendung des Mietspiegels zustehenden Mietzuschuss nicht übersteigen**. Nebenkosten bleiben unberücksichtigt. Der Kaufpreis wird in der Landeswährung festgeschrieben.

Für die Berechnung des zuschussfähigen Betrages und des Zuschusses selbst ist nicht der **Wechselkurs** am Tage des Erwerbs des Eigenheims oder der Eigentumswohnung maßgeblich, sondern der jeweils für den Umtausch der Dienstbezüge gültige Kurs.

2.3 **Anmietung (oder Kauf)**

2.3.1 **Stellungnahme der Auslandsvertretung**

Die Stellungnahme der Auslandsvertretung (Ziff. V des Formularantrags 4/1 auf Gewährung von Mietzuschuss) hat auch künftig entscheidende Bedeutung für das förmliche Mietanerkennungsverfahren.

Grundsätzlich ist die Wohnung von der Kanzlerin oder dem Kanzler der Vertretung zu besichtigen. Sie bestätigen unter Ziffer V des Antragsvordruckes, dass die Wohnung

- der Dienststellung der Beschäftigten,
- der Zahl in der Wohnung unterzubringenden unterhaltsberechtigten Familienangehörigen und Hausangestellten entspricht,
- nach Ausstattung, Größe und Lage, unter Berücksichtigung der örtlichen Lebensverhältnisse, angemessen ist,
- den ortsüblichen Sicherheitsanforderungen genügt und
- insgesamt die günstigste Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung darstellt (siehe vorstehende Ziffer 2.2.1.1.).
- **Bei Anmietung im Rahmen des vom Auswärtigen Amt genehmigten Mietspiegels genügt unter Ziff. V, 5 die Feststellung, dass die Vorgaben des Mietspiegels eingehalten wurden.**

Bei Anmietungen außerhalb des Mietspiegels darf die Bestätigung nicht formelhaft geschehen. Vielmehr ist auf den Einzelfall einzugehen und zu begründen, warum die Voraussetzungen für eine Anerkennung der in Aussicht genommenen Unterkunft trotzdem vorliegen.

Die Stellungnahme hat den Sinn, einerseits die Kosten für Wohnraum in vernünftigem Rahmen zu halten, andererseits eine für den Beschäftigten angemessene Entscheidung zu treffen. Dazu gehört, dass die Auslandsvertretungen diese Aufgabe gewissenhaft wahrnehmen und sich bei

unangemessenen Objekten bzw. Überschreitung der Mietspiegelansätze nicht scheuen, die Beschäftigten zur Fortsetzung der Wohnungssuche aufzufordern, oder einen erhöhten Eigenanteil (fiktive Miete) vorzuschlagen.

Ist die Kanzlerin oder der Kanzler im Zweifel über die zu treffende Entscheidung, so entscheidet auf seinen Vorschlag hin die Leiterin oder der Leiter der Vertretung.

In Abwesenheit der Kanzlerin oder des Kanzlers entscheidet ebenfalls die Leiterin oder der Leiter.

Bei **Mieterhöhungen** ist zur weiterbestehenden Notwendigkeit des angemieteten Wohnraums und der Ortsüblichkeit der Mieterhöhung unter Ziffer II des Formblattantrages 4/5 Stellung zu nehmen.

2.3.2 **Anmietung im Rahmen des Mietspiegels**

Soweit sich Neuanmietungen im Rahmen des vom Auswärtigen Amt genehmigten Mietspiegels bewegen, sind sie der Besoldungsstelle in Bonn nur noch mitzuteilen. Sie bedürfen keiner besonderen, vom Auswärtigen Amt per DE zu genehmigenden, Voranfrage mehr.

Im Interesse einer möglichst raschen Anweisung des Mietzuschusses sollte **die Mitteilung per Drahtbericht oder Mail** erfolgen und folgende Angaben enthalten:

- Name und Amtsbezeichnung sowie Besoldungs-/Vergütungsgruppe,
- Familienstand,
- Datum des (voraussichtlichen) Dienstantritts,
- Datum des Beginns der Anmietung,
- Betrag der Monatsmiete (mit Hinweis auf Mietspiegels),
- Mietkonditionen (wie z.B. Höhe der Mietvorauszahlung und/oder Kautions)
- Zahlungsmodalitäten

Bei Anmietung möblierter Wohnungen ist vor Anwendung des Mietspiegels der gem. Ziff. 57.1.5 BBesGVwV vorgeschriebene Abzug vorzunehmen.

Auf den Bericht über die erfolgte Anmietung (im Rahmen des Mietspiegels) weist die Besoldungsstelle den Mietzuschuss an. Dies geschieht unter dem Vorbehalt der abschließenden Berechnung nach Eingang des Formblattantrags (Vordruck 4/1), der **nach Vertragsabschluss und Dienstantritt** Referat 113-07/08 vorzulegen ist. (Ziff. 3.2 – Antragsverfahren).

Der abschließende Antrag ist weiterhin erforderlich; weil bestimmte Elemente der Mietanerkennung (Grundstücksgrößen, Garagen, sonstige mieterhöhende Elemente) im Rahmen des Mietspiegels nicht angemessen erfasst werden können.

Kommt die Anmietung nicht wie berichtet zustande, sind alle bis dahin beteiligten Stellen umgehend (fernschriftlich oder per Mail) zu unterrichten.

2.3.3 **Anmietungen außerhalb des Mietspiegels**

Sobald die Miethöhe die vorgegebenen Ansätze des Mietspiegels übersteigt und die Beschäftigten nicht ausdrücklich erklären, die Differenz aus eigenen Mitteln zu bestreiten, ist dem Auswärtigen Amt, Referat 113-07/08, zu berichten. Dies geschieht in Form der (schon bisher üblichen) **Voranfrage** (als Drahtbericht oder per Mail). Dieses Verfahren ist ferner erforderlich bei Mietvorauszahlungen, die nicht der Ortsüblichkeit entsprechen sowie bei der Anmietung von Residenzen außerhalb des Mietspiegels.

Die Voranfrage sollte folgende Angaben enthalten:

- Name, SP-Nummer, Bes./Verg.Gr., Tag des Dienstantritts, bisheriger Dienstort, vorgesehene Funktion, Name der Vorgängerin oder des Vorgängers im Amt und Hinweis, ob Wohnungsübernahme möglich ist.
- Familienstand und Zahl der in der Wohnung unterzubringenden unterhaltsberechtigten Angehörigen sowie eine Wohnungsbeschreibung entsprechend Ziff. III, 3 des Mietzuschussantrags
- Beginn, Laufzeit des Mietvertrags, Diplomatenklausel, Nebenkosten, Miethöhe, mieterhöhende Elemente.
- Angaben zum Sicherheitsstandard, ggf. Angaben zu den notwendigen Sicherheitsmaßnahmen.
- Stellungnahme der Vertretung zur Angemessenheit und zur Frage der günstigsten Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung; ggf. Vorschlag eines zusätzlichen Eigenanteils (fiktive Miete).

Über die Voranfrage wird – wie bisher – umgehend entschieden.

2.3.4 **Mietvertrag**

Formerfordernisse

Vor Abschluss des Mietvertrages sollten sich die Beschäftigten mit der Vertretung über besondere Formerfordernisse bzw. mietrechtliche Problemstellungen des

Gastlandes und des Mietvertrages ins Benehmen setzen. So ist bei Vertragsabschluss darauf zu achten, dass ggf. Mieterhöhungsklauseln dem Landesrecht bzw. der Ortsüblichkeit entsprechen.

Der grundsätzlich schriftlich abzuschließende Mietvertrag sollte zumindest folgende Angaben enthalten:

- genaue Beschreibung des Mietobjekts
- Mietzahlung (Miete und evtl. Mietvorauszahlungen)
- Mietnebenkosten
- Mietdauer und Verlängerung des Mietvertrages
- Kündigung / Diplomatenklausel

Nach Möglichkeit sollte das Recht einer kurzfristigen Kündigung für den Fall einer Versetzung vorgesehen werden ("Diplomatenklausel"). Der Vermieter sollte hingegen auf eine feste Zeitdauer gebunden, also nicht zur kurzfristigen Kündigung berechtigt sein. Beschäftigte, die einen unbefristeten, vom Vermieter jederzeit kündbaren Mietvertrag abschließen, gehen das Risiko ein, dass ihnen für einen Ortsumzug keine Umzugskostenvergütung zugesagt werden kann (s. auch nachstehende Ziffer 4.2).

Die Bindung des Vermieters sollte daher möglichst der Verwendungsdauer des Beschäftigten am Auslandsdienstort entsprechen.

In Zweifelsfällen soll der Vertrauensanwalt der Auslandsvertretung eingeschaltet werden.

2.3.4.1 Mietnebenkosten

Auch Mietnebenkosten können als zuschussfähiger Bestandteil der Miete berücksichtigt werden. Sie sind in Anlage 2 aufgezählt. Mietzuschuss zu Mietnebenkosten steht nur zu, wenn die Miete zuzüglich Mietnebenkosten den Eigenanteil der maßgeblichen Inlandsbezüge (Ziffer II. 1) übersteigt. Bei erstmaliger Anmietung einer Wohnung am neuen Dienstort im Ausland wird auch auf Ziffer 2.3.3.6 hingewiesen.

Die Erstattung der zuschussfähigen Nebenkosten wird - je nach Abrechnung des Vermieters - in der Regel ein- bis zweimal jährlich beantragt. Auf Vordruck Nr. 17 in RES 131/29 wird verwiesen.

2.3.4.2 **Abzüge von der Gesamtmiete**

Ist in der Miete ein **Entgelt für Möblierung, Heizung, Beleuchtung, Wasser, Gas oder Garten enthalten**, werden zur Ermittlung der Leerraummiete Abzüge von der Gesamtmiete vorgenommen (Ziffer 57.1.7 BBesGVwV). Kann im Einzelfall die Höhe des Entgelts für die genannten Leistungen nachgewiesen werden, erfolgt der Abzug der nachgewiesenen Beträge von der Gesamtmiete.

In den meisten Fällen sind die Vermieter aufgrund kalkulatorischer Unterlagen bereit, eine Bescheinigung über die Höhe der in der Miete enthaltenen Verbrauchskosten auszustellen. Diese muss von der Vertretung auf Angemessenheit überprüft werden.

2.3.4.3 **Mieterhöhung** (siehe auch Ziffer 4.3)

Da auch bei Mieterhöhungen die förmliche Anerkennung der neuen Miete durch das Auswärtige Amt (Referat 113-07/08) im Rahmen des § 57 BBesG erforderlich ist, sollte bereits bei Vertragsabschluß darauf geachtet werden, dass die Mieterhöhungsklauseln dem Landesrecht bzw. der Ortsüblichkeit entsprechen (Antragsvordruck 4/5).

2.3.4.4 **Mietvorauszahlungen** (siehe auch Ziffer 3.3.3)

Vorschüsse für Mietvorauszahlungen können nur bei Ortsüblichkeit genehmigt werden. Für einen längeren Vorauszahlungszeitraum sollten sie weitgehend vermieden werden. Sind aber entsprechend der Ortsüblichkeit Mietvorauszahlungen für mehrere Jahre zu leisten, ist der Vermieter durch entsprechende Mietvertragsvereinbarung zu verpflichten, nicht abgewohnte Mietanteile einer Vorauszahlung im Falle der vorzeitigen Versetzung des Beschäftigten in der Währung zurückzuzahlen, in der die Vorauszahlung geleistet wurde. Soweit hierbei von den Beschäftigten Wechselkursgewinne erzielt werden, gilt das in Ziffer 3.3.3 Gesagte.

Empfänger eines Vorschusses sind immer die Beschäftigten.

Mietvorauszahlungen, die nicht der Ortsüblichkeit entsprechen, sind dem Auswärtigen Amt (Referat 113-07/08) zur Genehmigung vorzulegen (Voranfrage).

2.3.4.5 **Kautionen** (siehe auch Ziffer 3.3.3)

Notwendige Sicherheitsleistungen (Kautionen) werden bis zur Höhe der Dienstbezüge der Berechtigten im Ausland für einen Monat - ohne Mietzuschuss und ohne Kaufkraftausgleich - durch einen Vorschuss auf Antrag gezahlt, darüber hinausgehende Beträge werden auf Antrag nach § 6 Abs. 1 AUV von der Umzugskostenstelle erstattet. Etwaige **Kursverluste**, die bei Rückzahlung der Kaution in Landeswährung entstehen, werden auf amtliche Mittel übernommen. Die Erstattung erfolgt als Mietnebenkosten und ist mit Vordruck 4/6 bei Referat 113-1 zu beantragen. Kursgewinne sind anteilig für den auf amtliche Mittel übernommenen Teil der Kaution zurückzuerstatten.

2.3.4.6 **Wohnungsvermittlungs- und Mietvertragsabschlussgebühren**

Bei erstmaliger Anmietung einer Wohnung am neuen Dienstort gelten folgende Aufwendungen als Umzugskosten und sind daher bei voller Anerkennung der Miete zu 100 % erstattungsfähig, wenn sie zur Erlangung einer **angemessenen** Wohnung im Ausland notwendig, ortsüblich und nachgewiesen sind:

- Mietvertragsabschlusskosten und Maklergebühren,
- Kosten für Registrierung und Hinterlegung von Mietverträgen,
- Stempel- und Verwaltungsgebühren (Formblatt P 3412),
- beim Ein- und Auszug anfallende Gutachterkosten,
- Kosten für Garantieerklärungen und Bürgschaften.

Bei Umzügen Ausland - Inland können Wohnungsvermittlungsgebühren nach § 9 Abs. 1 BUKG erstattet werden (Formblatt P 3412, Anlg. 11). Anträge sind an das Referat 112-2-10 zu richten (RES 134/16).

Fallen diese Kosten in Zusammenhang mit der Verlängerung des Mietvertrages an, können sie als Mietnebenkosten geltend gemacht werden (Anlg. 2 und vorstehende Erläuterung zu **Mietnebenkosten**). Antragstellung erfolgt bei Referat 113-1, Dienststelle Bonn.

2.3.4.7 Renovierung

Kosten für die Wohnungsrenovierung sind pauschal durch die Pauschvergütung für sonstige Umzugsauslagen abgegolten.

Ist eine zumutbare Wohnung am neuen Dienstort im Ausland auf Grund der besonderen Wohnungssituation nur zu erlangen, wenn sie mit zusätzlichem Aufwand bewohnbar gemacht werden kann, gilt § 9 AUV.

Voraussetzung für einen Instandsetzungsbeitrag ist, dass die Notwendigkeit der Auslagen vor Beginn des Umzuges von der obersten Dienstbehörde schriftlich anerkannt sein muss.

3. Nach Anmietung

3.1 Zuständigkeiten

(Zuständigkeiten im Zusammenhang mit einem Ortsumzug siehe Pkt. 4.2)

Die Zuständigkeiten sind wie folgt aufgeteilt:

Referat 113-07/-08 (Berlin):

- Anerkennung von Wohnungen/Mieten, Mieterhöhungen, Mietnebenkosten (auch Kursverluste bei Mietkautionen)
- Ermächtigung zur Leistung von Abschlagszahlungen
- Ermächtigung zur Zahlung von Vorschüssen für Mietvorauszahlungen und Mietkautionen, soweit gem. RES 131/35 die Auslandsvertretungen nicht selbst zuständig sind
- Anerkennung als vorläufige Wohnung im Zusammenhang mit Erstattung von Kosten für einen späteren Ortsumzug

Referat 113-05 (Dienststelle Bonn):

- Übernahme von Kosten der Bewachung und Sicherung von Wohnungen an gefährdeten Dienstorten

Referat 113-1 (Dienststelle Bonn):

- Mietentschädigung bei doppelter Mietbelastung gem. § 5 Abs. 1-3 AUV

Referat 112-2 (Umzugskostenstelle, Berlin):

- Wohnungsvermittlungs- und Mietvertragsabschlußgebühren (§ 6 Abs. 1 AUV)
- Erstattung von Lagerkosten (§ 2 Abs.6 AUV und § 3 AUV)
- Beiträge zum Instandsetzen von Wohnungen (§9 AUV)
- Pauschalierte Beträge gemäß §§ 10 bis 13 AUV
- Mietkautionen, die die Dienstbezüge des Beschäftigten im Ausland für einen Monat (ohne Mietzuschuss und ohne KKA) überschreiten

Referat 111 (Berlin):

- Übernahme der Miete während einer Vakanz (Ziffer 2.2.2)

3.2**Antragsverfahren**

Die Beschäftigten legen Referat 113-07/-08 den Formularantrag auf Mietanerkennung (Vordruck 4/1; bei Mieterhöhungen Vordruck 4/5) einschließlich Anlagen, darunter den Mietvertrag in beglaubigter Kopie, in Fremdsprachen außer Englisch und Französisch mit Übersetzung (ebenfalls beglaubigt), über die Auslandsvertretung auf dem Dienstweg vor. Die erbetenen Anlagen sind jeweils vollständig beizufügen. Bitte kein Hinweis auf bereits vorliegende Unterlagen!

Die Auslandsvertretung prüft, ob der Antrag alle erforderlichen Angaben enthält und ob die Angaben zutreffen. Darüber hinaus nimmt sie zu dem Antrag Stellung (Ziffer 2.3.1). Ein Hinweis auf die Diplomatenklausel ist erforderlich.

Die erstmalige Anerkennung einer Wohnung/Miete durch Referat 113 erfolgt durch Erlass, die Anerkennung einer Mieterhöhung dagegen in der Regel ohne besondere Mitteilung. Die geänderte Mietzuschussberechnung kann der Gehaltsabrechnung entnommen werden.

Bei der Beantragung von Mietzuschuss sind die in Absatz VI erwähnten Ausschlussfristen zu beachten.

3.3**Zahlung, Abschläge, Vorschüsse****3.3.1****Zahlung**

Mietzuschuss, Mietsonderzuschlag und Mietzuschuss zu nachgewiesenen anerkannten Mietnebenkosten werden von der Besoldungsstelle (Dienststelle Bonn) errechnet und zusammen mit den monatlichen Gehalts-, Vergütungs- oder Lohnzahlungen auf das inländische Konto des Beschäftigte überwiesen.

Die Mietzuschusszahlung erfolgt im Falle der Tilgung eines Gehaltsvorschusses für eine Mietvorauszahlung zunächst nur bis zum Ende des Vorauszahlungszeitraums. Sie wird erst im Zusammenhang mit der Abwicklung eines evtl. für den Anschlusszeitraum gewährten neuen Gehaltsvorschusses wieder aufgenommen.

3.3.2 Abschläge

Die Zahlstellen sind ermächtigt, folgende Zahlungen auftragsweise zu leisten, die bei der Anweisung des Mietzuschusses verrechnet werden:

- a) Abschläge auf zu erwartende Mietzuschüsse bei Hotelunterkunft,
- b) erforderlichenfalls Abschläge bis zur Höhe des zu erwartenden Mietzuschusses (für die endgültige Wohnung - RES 131/35, Ziffer II, 2).

Über die Zahlungen ist mittels des von ZAPRO vorgesehenen Auftragszahlungsberichts an Ref. 113-1 (Dienststelle Bonn) zu berichten.

3.3.3 Vorschüsse (RES(e) 131/35)

Wird die Anmietung einer angemessenen Wohnung von der Zahlung

- einer Mietvorauszahlung für einen längeren Zeitraum oder
- einer Mietkaution

abhängig gemacht, kann, soweit solche Zahlungen ortsüblich sind, auf Antrag ein Vorschuss bewilligt werden, der bei Zahlung des Mietzuschusses ratenweise in Höhe der fiktiven Monatsmiete von den Bezügen einbehalten wird. Vorschüsse für Mietvorauszahlungen werden für den gesamten Zeitraum, für den die Mietvorauszahlung von Beschäftigten zu leisten sind, gewährt (RE vom 03.02.1988 - 113-310-131.05).

Dies gilt auch, wenn die Verlängerung des Mietvertrags von einer erneuten Mietvorauszahlung abhängig gemacht wird.

Bei der Berechnung der Mietzuschüsse wird für die im Mietanerkennungserlass genannte Währung der jeweils gültige EDV-Wechselkurs, der aufgrund der Meldungen der Auslandsvertretungen ermittelt wird, angewandt. Bei Mietvorauszahlungen gilt grundsätzlich der Kurs vom Tage der Zahlung bei Fälligkeit.

Solche Anträge müssen von der Kanzlerein oder dem Kanzler geprüft und begründet werden (RES 131/35 i.V.m. RES 131/32). Es muss daraus hervorgehen, dass die günstigste Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung genutzt wurde.

Die **Leiterin und der Leiter der Auslandsvertretung** können in den folgenden Fällen über Anträge in eigener Zuständigkeit entscheiden:

- bei Mietvorauszahlung in Landeswährung bis zu einem Betrag im Gegenwert von DM 40.000,-- (siehe RES(e) 131/35)
- bei Mietkautionen in Landeswährung bis zu einem Betrag in Höhe von 3 Monatsmieten.

Die Beträge werden durch die Zahlstelle ausgezahlt.

Das Auswärtige Amt entscheidet über alle anderen Anträge auf Gewährung eines Vorschusses. Der Formularantrag auf Mietzuschuss (Vordruck 4/1) ist Referat 113-07/-08 unverzüglich nach Gewährung des Vorschusses vorzulegen.

Hinweis

Die Entscheidung über die Gewährung des Vorschusses beinhaltet keine Entscheidung über die Anerkennung der Notwendigkeit der Wohnung.

Die Beschäftigten müssen sich verpflichten, etwaige anlässlich der Rückerstattung von nicht "abgewohnten" Teilen einer Mietvorauszahlung erzielten Wechselkursgewinne an das Auswärtige Amt abzuführen (s. RE vom 29.09.1998 – 113-310-131.05).

4. Sonderfälle

4.1 Beide Ehegatten mit Einkommen

4.1.1 Beide Ehegatten im öffentlichen Dienst

Hier gilt § 57 Abs. 3 BBesG. Es entsteht nur einmal ein Anspruch auf Mietzuschuss für eine gemeinsame Wohnung. Der Berechnung des Vomhundertsatzes nach § 57 Abs. 1 Satz 1 BBesG sind die Dienstbezüge und das entsprechende Arbeitsentgelt beider Ehegatten zugrunde zu legen. Mietzuschuss wird nach der gesetzlichen Festlegung nur dem Ehemann auf Antragstellung, auf Antrag des Ehepartners allerdings jedem zur Hälfte gewährt. In dem Fall ist auch vom Ehegatten ein getrennter Antrag auf Mietzuschuss zu stellen.

4.1.2 Nur ein Ehegatte im öffentlichen Dienst

In Fällen, in denen der nicht mietzuschussberechtigte Ehegatte Einkommen aus einer Beschäftigung außerhalb des öffentlichen Dienstes erzielt, wird vor Anmietung Kontaktaufnahme mit Ref. 113-07/08 empfohlen.

4.2 Ortsumzug

Zuständig für die Gewährung einer Umzugskostenzusage anlässlich eines Ortsumzuges sind

- Bei auslandsspezifischen Besonderheiten: Referat 113-07/-08 (Berlin)
- Bei erheblicher Sicherheitsgefährdung: Referat 113-01 (Berlin)
- Bei erheblicher Gesundheitsgefährdung: Referat 112-2-20 (Berlin)
- Bei Räumung oder Bezug einer Dienstwohnung: Referat 111 (Berlin)

Im Einzelnen:

Für einen Umzug am Auslandsdienstort aus zwingenden persönlichen Gründen (§ 14 Abs. 1 AUV) kann durch Referat 113-07/-08 eine eingeschränkte Umzugskostenvergütung (UKV) unter folgenden Voraussetzungen zugesagt werden:

- es besteht ein befristeter Mietvertrag und der Vermieter hat aus von den Beschäftigten nicht zu vertretenden Gründen den Mietvertrag entweder
 - vorzeitig gekündigt oder
 - nicht verlängert,
- in nächster Zeit steht keine Versetzung an und
- die UKV-Zusage wurde vor dem Umzug bei Referat 113-07/-08 beantragt.

Nach § 14 Abs. 1 AUV kann die Umzugskostenvergütung für einen Ortsumzug auch zugesagt werden, wenn die voraussichtlichen Einsparungen des Bundes beim Mietzuschuss für eine preisgünstigere Wohnung (§ 57 BBesG) höher sind als die voraussichtliche Umzugskostenvergütung (Anm. 42 des Kommentars Kopicki-Irlenbusch zu § 17 Abs. 8 BUKG).

Weitere anerkennungsfähige Gründe für einen Ortsumzug (z.B. gesundheitliche oder Sicherheitsgründe) sind in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BUKG und § 14 Abs. 1 AUV aufgeführt. Auf RES 134/16 wird verwiesen.

4.3 **Mieterhöhung, Aufhebung fiktiver Miete**

Der Mietzuschuss wird auf Antrag neu festgesetzt (s. auch Ziffer 2.3.3). Eine fiktive Miete (= erhöhter Eigenanteil) kann später geändert werden, wenn z.B. in der Folge allgemeiner Mietsteigerungen die zunächst als zu teuer angesehene Miete nunmehr angemessen erscheint. Bei zu großem Wohnraum kommt eine spätere Aufhebung der fiktiven Miete grundsätzlich nicht in Betracht.

4.4 **Mietentschädigung bei doppelter Mietbelastung**

Überschneiden sich die Mietzahlungen für die bisherige und die neue Wohnung infolge einer Versetzung (doppelte Mietbelastung), kann auf Antrag für die unbenutzte Wohnung Mietentschädigung gem. § 5 AUV gewährt werden. Die Antragstellung erfolgt durch Vorlage der Formblattanträge

- für die Wohnung am bisherigen Dienstort (Vordruck 8/2) oder
- für die Wohnung am neuen Dienstort (Vordruck 8/1)

bei Referat 113-1 (Dienststelle Bonn). Bei Ortsumzügen wird abweichend von dieser Regelung keine Mietentschädigung sondern Mietzuschuss zu beiden Mieten gezahlt.

4.5 **Mietzuschuss vor Eintreffen der Familienangehörigen am ausländischen Dienstort**

Für Zeiträume, für die die Beschäftigten Auslandstrennungsgeld erhalten, weil die Familie noch am bisherigen Dienstort verblieben ist, darf eine Familienwohnung am neuen ausländischen Dienstort nicht als notwendig anerkannt werden. Bei Bezug einer Familienwohnung vor dem Eintreffen der Familie wird Mietzuschuss nur zu der Miete gewährt, die auf den Wohnraumbedarf von Alleinstehenden entfallen würde. Zu dem restlichen Mietanteil kann auf formlosen Antrag Mietentschädigung nach § 5 Abs. 2 AUV gewährt werden.

4.6 **Zwischenlagerung von Umzugsgut**

4.6.1 Notwendige Auslagen für das Zwischenlagern von Umzugsgut für einen Zeitraum, in dem die bisherige Wohnung geräumt werden musste und die neue Wohnung noch nicht bezugsfertig ist, werden nur dann erstattet, wenn weder der Umziehende noch der Spediteur die Entstehung der Kosten zu vertreten haben. Die Notwendigkeit ist im Einzelfall zu begründen.

4.6.2 Notwendige Auslagen für das Unterstellen von Umzugsgut, das nicht an den neuen Dienstort mitgenommen werden kann, werden nur unter den Voraussetzungen des § 3 AUV auf amtliche Mittel übernommen.

V.

Rechtsgrundlagen

Grundlage dieses Runderlasses sind die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen:

1. Bundesbesoldungsgesetz (§§ 53 und 57 BBesG)
2. Die Vorschriften über Mietzuschusszahlungen sind nach Tarifrecht auf entsandte **Angestellte und Arbeiter** des Bundes entsprechend anzuwenden. Dementsprechend gelten der § 57 BBesG und die hiervon abgeleiteten Regelungen (Verwaltungsvorschriften und sonstige Bestimmungen in Mietzuschussangelegenheiten) auch für Angestellte und Arbeiter. Dies ergibt sich aus SR 2 d Nr. 7 zu § 26 BAT (Angestellte) und SR 2 c Nr. 7 zu §21 MTArb (Arbeiter).
3. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BBesG

- | | |
|--|-------------------------|
| 4. Runderlasse in ihrer jeweils geltenden Fassung: | |
| RES 131/29 | - Vordrucke |
| RES 131/32 | - BBesGVwV |
| RE vom 27.02.1980 - 113-1-231.10 | - Belege |
| RE vom 26.03.1980 - 113-310-130.01 | - Fiktive Miete |
| RE vom 17.03.1981 - 113-0-220.01 | - Vakanzen |
| RES 131/35 | - Abschläge, Vorschüsse |
| RES 131/37 | - Wechselkurse |
| RES 134/16 | - BUKG/AUV |
| RE vom 11.09.1998 - 113-360-131.02 (PSM/MSM) | - Sicherheit Wohnungen |

VI.

Rechtsbehelfe

1. Beamte

- 1.1 Gegen einen Verwaltungsakt (z.B. Mietanerkennung, Neufestsetzung des Mietzuschusses etc.) ohne Rechtsbehelfsbelehrung, kann im Rahmen eines Vorverfahrens zur Nachprüfung der Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsaktes innerhalb eines Jahres nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Auswärtigen Amt schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.
- 1.2 Hält das Auswärtige Amt den Widerspruch für begründet, so hilft es ihm ab und hebt den Verwaltungsakt auf oder ändert ihn.
Ist dieser nach Auffassung des Auswärtigen Amtes nicht gerechtfertigt, ergeht ein Widerspruchsbescheid. Der Widerspruchsbescheid wird begründet, mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen und dem Beamten zugestellt. Gegen diesen Widerspruchsbescheid kann Klage beim Verwaltungsgericht erhoben werden (§ 74 ff. VwGO).
- 1.3 Ansprüche des Beamten auf Mietzuschuss verjähren gem. § 197 BGB nach 4 Jahren.

2. Angestellte und Arbeiter

2.1 Die Rechtsverhältnisse der im Dienst des Bundes stehenden entsandten Angestellten und Arbeiter sind durch Tarifverträge geregelt.

Der Mietzuschuss muss, wie die anderen arbeitsvertraglichen Ansprüche, nach den Bestimmungen der

- §§ 70 BAT i.V.m. Nr. 17 der SR 2 d (Angestellte),
- §§ 72 MTB II i.V.m. Nr. 13 der SR 2 c (Arbeiter)

innerhalb einer Ausschlussfrist von neun Monaten nach Fälligkeit schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche auf Zahlungen können nach Ablauf von 9 Monaten nicht mehr geltend gemacht werden.

2.2 Ein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) vor Klageerhebung wie bei Beamten ist bei Angestellten und Arbeitern nicht vorgesehen. Sofern ein Antrag gestellt wird, das Auswärtige Amt keine Entscheidung trifft oder eine belastende Entscheidung nicht ändert oder aufhebt, bleibt nur die Klageerhebung vor dem Arbeitsgericht (§§ 2 (1) Nr. 2, 82 ArbGG) innerhalb der zweijährigen Verjährungsfrist (§ 196 Nr. 8 BGB). Die schriftliche Geltendmachung des Anspruchs (Ziffer 2.1), die die Ausschlussfrist aufhebt, unterbricht nicht den Lauf der Verjährungsfrist, die nur durch gerichtliche Klage unterbrochen wird. Beide Fristen laufen unabhängig voneinander.

VII.

Vordrucke

Computergerechte Muster der einschlägigen Vordrucke wurden an die Auslandsvertretungen verteilt und können nach Bedarf dort hergestellt werden.

Arbeitshinweise zur Erstellung des Mietspiegels

Jede Anmietung von Wohnraum muss mit den Prinzipien einer wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung in Einklang stehen!

Die Gewährung von Mietzuschuss auf die gesamte Leerraummiete setzt voraus, dass die Wohnung nach Lage, Ausstattung, Größe und Preis notwendig ist und die günstigste Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung genutzt worden ist.

Der Begriff "notwendig" wird durch das **haushaltsrechtliche Sparsamkeitsgebot**, aber auch durch die vom BMI erlassene allgemeine **Verwaltungsvorschrift zu § 57 BBesG** sowie den **"Leitfaden für die Mietanerkennung"** (Anlage) konkretisiert.

Die **Einführung eines Mietspiegels** an allen Auslandsvertretungen **allein** darf gegenüber dem bisherigen Mietanerkennungsverfahren **keine Mehrausgaben** zur Folge haben. **Der erste**, zum 01.03.2002 vorzulegende **Mietspiegel** kann deshalb nur ein **Spiegelbild der zur Zeit bestehenden Mietverhältnisse** sein.

Vertretungen, deren Mietspiegelvorschlag über den aktuellen Mieten liegt, können nicht mit einer Genehmigung rechnen.

Zukünftig zu erwartenden Mietpreissteigerungen wird durch die zum 01.03. eines jeden Jahres fällige Überprüfung und Aktualisierung des Mietspiegels Rechnung getragen.

Bei der Erstellung des Mietspiegelvorschlags (und jeder späteren Aktualisierung) sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Das vorgegebene Muster des Mietspiegels ist nach dienstlichen Funktionen und Familienstand unterteilt. Das Muster sollte möglichst nicht verändert werden.
2. Die Mieten beziehen sich auf **Leerraummieten bei Neuanmietungen**. Sie gelten auch für Ortsumzüge. Nebenkosten bleiben unberücksichtigt.
3. Es sind ausnahmslos **Monatsmieten** anzugeben, auch wenn z.B. Wochen –oder Jahresmieten ortsüblich sein sollten. Die Monatsmieten sind in Landeswährung, oder, soweit ortsüblich, in der Währung einzutragen, in der die Mieten tatsächlich gezahlt werden.

4. Die **Mietobergrenzen** sind entsprechend der aktuellen Wohnungsmarktlage unter Berücksichtigung der bestehenden Mietvereinbarungen und entsprechender Wohnungsangebote (durch zuverlässige Makler und/oder Privatpersonen, Zeitungen und Internet) in angemessenen Wohngebieten und in zumutbarer Entfernung zur Dienststelle festzulegen

5. Im Einzelfall kann die festgelegte **Mietobergrenze des Mietspiegels überschritten** werden, wenn die Beschäftigten besonders herausgehobene dienstliche Funktionen wahrzunehmen hat oder die örtliche Wohnungsmarktlage eine Überschreitung der Mietobergrenze zu einem bestimmten Termin erfordert. In diesem Fall ist – wie bisher – durch fernschriftliche **Voranfrage** die **Genehmigung des Auswärtigen Amtes**, Referat 113-07/08 einzuholen.