

Stand: 01/2016

## Leitfaden für Mietanerkennung

herausgegeben  
von  
Referat 113

### Inhaltsverzeichnis

I. Der Mietzuschuss .....	4
1. Begriff .....	4
2. Arten / Antragsformulare .....	4
3. Dauer .....	5
II. Vor der Reise an den neuen Dienstort .....	5
III. Am neuen Dienstort .....	5
1. Vorübergehende Unterkunft .....	5
1.1 Begriff .....	5
1.2 Auslagen gem. § 14 AUV .....	5
1.2.1 Abschläge auf Auslagen gem. § 14 AUV .....	6
1.2.2 Prüfung der Notwendigkeit und Angemessenheit .....	6
1.3 Mietzuschuss für eine vorübergehende Unterkunft .....	6
1.4 Vorläufige Leerwohnung .....	7
2. Endgültige Wohnung .....	7
2.1 Grundsätzliches .....	7
2.2 Wohnungssuche .....	8
2.2.1 Kriterien für die Wahl der Wohnung .....	8
2.2.1.1 Notwendigkeit des Wohnraums .....	8
2.2.1.2 Richtgröße .....	8
2.2.2 Wohnungsübernahme .....	10
2.2.3 Kosten der Wohnungssuche .....	11
2.2.4 Erwerb oder Errichtung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung .....	11
2.3 Anmietung .....	12
2.3.1 Anmietung im Rahmen des Mietspiegels und der Richtgröße .....	12

2.3.2	Anmietungen außerhalb des Mietspiegels, bei Überschreitung der Richtgröße oder an Dienstorten ohne Mietspiegel.....	13
2.3.3	Stellungnahme der Auslandsvertretung .....	13
2.3.4	Mietvertrag .....	14
2.3.4.1	Formerfordernisse .....	14
2.3.4.2	Mietnebenkosten .....	15
2.3.4.3	Abzüge von der Gesamtmiete .....	16
2.3.4.4	Mietvorauszahlungen .....	16
2.3.4.5	Mietkautionen.....	17
2.3.4.6	Wohnungsbeschaffungskosten .....	17
2.3.4.7	Renovierungen .....	17
2.3.5	Zuständigkeiten .....	18
2.3.6	Antragsverfahren .....	18
2.3.7	Mieterhöhung, Mietminderung, Mietvertragsverlängerung, Aufhebung fiktiver Miete.....	19
3.	Zahlung, Abschläge, Gehaltvorschüsse.....	19
3.1	Zahlung.....	19
3.1.1	Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft .....	19
3.1.2	Mietzuschuss .....	20
3.2	Abschläge .....	20
3.3	Gehaltvorschüsse .....	20
4.	Sonderfälle .....	20
4.1	Beide Ehegatten/Lebenspartner mit Auslandsbezügen .....	20
4.2	Ortsumzug .....	21
4.3	Mietentschädigung bei doppelter Mietbelastung .....	21
4.4	Mietzuschuss vor Eintreffen der Familienangehörigen am ausländischen Dienstort .....	21
IV.	Rechtsgrundlagen .....	22
V.	Rechtsbehelfe.....	23
1.	Beamten und Beamte .....	23
2.	Tarifbeschäftigte .....	23

**Abkürzungen**

AUV	= Auslandsumzugskostenverordnung
BADV	= Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen
BBesG	= Bundesbesoldungsgesetz
BBesGVwV	= Verwaltungsvorschrift zum Bundesbesoldungsgesetz
BUKG	= Bundesumzugskostengesetz
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch
FMS	= Formularmanagementsystem
RES	= Runderlassammlung
TVöD	= Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst
UKV	= Umzugskostenvergütung

## I. Der Mietzuschuss

### 1. Begriff

Der Mietzuschuss gem. [§ 54 BBesG](#) 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, Familienzuschlag der Stufe 1 sowie Amts-, Stellen-, Ausgleichs- und Überleitungszulagen mit Ausnahme des Kaufkraftausgleichs übersteigt. Der Mietzuschuss beträgt 90 % des Mehrbetrages.

Beträgt die Mieteigenbelastung

- bei Beschäftigten der Besoldungsgruppen A 2 bis A 8 mehr als 20 %
- bei Beschäftigten ab Besoldungsgruppe A 9 mehr als 22 %

der maßgeblichen Inlandsbezüge, wird der volle Mehrbetrag als Mietzuschuss erstattet.

### 2. Arten / Antragsformulare

#### Arten

Der Mietzuschuss wird gewährt für

- a) vorläufige (Leer-)Wohnung
- b) endgültige Wohnung
- c) Garage
- d) Eigenheim oder Eigentumswohnung
- e) Mietnebenkosten
- f) Kursverluste bei Mietkautionen
- g) Mieterhöhung, Erhöhung der zuschussfähigen Mietnebenkosten
- h) vorübergehende Unterkunft (nur in den Fällen, in denen die berechtigte Person Auslandstrennungsgeld bezieht und deshalb keine Auslagen nach [§ 14 AUV](#) geltend machen kann)

#### Antragsformular

- Mietzuschuss – Wohnung ([FMS](#))
- Mietzuschuss – Wohnung ([FMS](#))
- Mietzuschuss – Wohnung ([FMS](#))  
oder bei nachträglicher Anmietung:  
Neufestsetzung – Mietzuschuss  
([FMS](#))
- Erwerb / die Errichtung von  
Wohneigentum ([Intranet 113-1](#))
- Mietnebenkosten ([Intranet 113-1](#))
- Kursverluste in Verbindung von  
Mietkautionen ([Intranet 113-1](#))
- Neufestsetzung – Mietzuschuss  
([FMS](#))
- Bei Unterbringung in  
(Appartment-)Hotel, Pension:  
vorübergehende Unterkunft ([Intranet 113-1](#))  
Möblierte Wohnung:  
Mietzuschuss – Wohnung ([FMS](#))

### 3. Dauer

Der Mietzuschuss kann für die Dauer des Bezugs von Auslandsdienstbezügen für den jeweiligen Dienort gezahlt werden, solange die berechnete Person keinen Anspruch auf Erstattung von Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft hat ([§ 14 AUV](#)).

## II. Vor der Reise an den neuen Dienort

Referat 113 empfiehlt, rechtzeitig vor Durchführung der Wohnungsbesichtigungs- oder Umzugsreise Kontakt mit der neuen Auslandsvertretung aufzunehmen. Diese informiert über Besonderheiten des örtlichen Wohnungsmarktes sowie aktuelle Entwicklungen und erteilt Auskünfte zu Mietobergrenzen. Referat 113-07/-070 steht ebenfalls jederzeit für Auskünfte zur Verfügung.

## III. Am neuen Dienort

### 1. Vorübergehende Unterkunft

#### 1.1 Begriff

Eine vorübergehende Unterkunft ist bei

- a) einer Personalmaßnahme mit Zusage der Umzugskostenvergütung nach [§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BUKG](#) oder nach [§ 28 Abs. 1 AUV](#) („volle UKV-Zusage“ i.d.R. bei Versetzungen bzw. Ruhestandsumzug)

**die Unterkunft, die ab dem Einladen des Umzugsgutes in der bisherigen Wohnung bzw. bis zum Ausladen des Umzugsgutes in der neuen Wohnung bewohnt wird.**

- b) einer Personalmaßnahme mit Zusage der Umzugskostenvergütung nach [§ 4 Abs. 1 Nr. 2](#) und [§ 4 Abs. 2 Nr. 1](#) i.V.m. [§ 14 Abs. 7 BUKG](#) und [§ 26 AUV](#) („eingeschränkte UKV-Zusage“ i.d.R. bei Abordnungen)

**die Unterkunft, die für die Dauer der Verwendung bewohnt wird.**

#### 1.2 Auslagen gem. § 14 AUV

Unabhängig von der Art der Unterkunft (z.B. Hotel, Pension, Apartmenthotel, Ferienwohnung, möblierte Wohnung u.a.) werden für eine vorübergehende Unterkunft **Auslagen gem. § 14 AUV** erstattet, soweit sie 25 % der gem. [§ 54 BBesG](#)

maßgeblichen Inlandsbezüge übersteigen und die berechtigte Person kein Auslandstrennungsgeld bezieht (siehe Ziffer 1.3).

Die Auslagenerstattung für eine vorübergehende Unterkunft ist mit Formblattantrag ([Intranetseite 113-4](#)) – unter Beifügung der sachlich und rechnerisch richtig gezeichneten Rechnung – beim [BADV](#) zu beantragen. Werden für die vorübergehende Unterkunft regelmäßige Mietzahlungen geleistet (z.B. möblierte Wohnungen bei mehrmonatigen Abordnungen) und können daher keine monatlichen Rechnungen vorgelegt werden, genügt die einmalige Vorlage einer Kopie des Mietvertrags anlässlich der ersten Beantragung. Für die folgenden Anträge sind i.d.R. keine weiteren Unterlagen neben dem Antragsformular vorzulegen.

### **1.2.1 Abschläge auf Auslagen gem .§ 14 AUV**

Abschläge auf Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft können durch die Auslandsvertretungen bis in Höhe der zu erwartenden Erstattung der Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft (Unterkunftskosten abzüglich des von der berechtigten Person zu tragenden Eigenanteils nach [§ 14 Abs. 1 AUV](#)) als Einzelhaushaltsausgabe geleistet werden.

Die Höhe des jeweiligen Eigenanteils erfragt die AV formlos per E-Mail unter Angabe des Namens und der Personalnummer der berechtigten Person bei der Besoldungsstelle: [113-r2@auswaertiges-amt.de](mailto:113-r2@auswaertiges-amt.de)

### **1.2.2 Prüfung der Notwendigkeit und Angemessenheit**

Die **Notwendigkeit**, **Angemessenheit** und das Vorliegen der **preiswertesten Unterbringung** werden abschließend von der Kanzlerin oder dem Kanzler der Auslandsvertretung geprüft und bestätigt. Die Beschäftigten und die Auslandsvertretungen sind verpflichtet, die Unterbringungskosten so niedrig wie möglich zu halten. Bei Unterbringung in einer möblierten Wohnung orientiert sich die Kanzlerin oder der Kanzler bei der Beurteilung der Angemessenheit am geltenden Mietspiegel.

### **1.3 Mietzuschuss für eine vorübergehende Unterkunft**

Mietzuschuss für eine vorübergehende Unterkunft wird gewährt, wenn die berechtigte Person Auslandstrennungsgeld bezieht und Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft daher nicht erstattet werden können (siehe [§ 14 Abs. 4 Nr. 3 AUV](#)).

Der Mietzuschuss ist – unter Beifügung der sachlich und rechnerisch richtig gezeichneten Rechnung – über das Formularmanagementsystem ([FMS](#)) bei Referat 113-1 zu beantragen.

Zur Ermittlung der zuschussfähigen Leerraummiete werden von den Tagessätzen ggf. folgende Abzüge vorgenommen (Ziffer 57.1.10 [BBesGVwV](#)):

- Bedienungszuschlag, falls in Miete enthalten (wie nachgewiesen, sonst 10%)
- Frühstück (wie nachgewiesen, ansonsten während der ersten 14 Tage 20% des für den Dienstort geltenden Tagegeldes, ab dem 15. Tag 15%)
- Möblierung, Heizung/Klima, Beleuchtung, Wasser, Gas (8%).

Handelt es sich um eine **möblierte Wohnung**, sind Abzüge nach Ziffer 57.1.7 [BBesGVwV](#) vorzunehmen, siehe hierzu Ziffer 2.3.4.2.

#### 1.4 **Vorläufige Leerwohnung**

Besteht auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit, in angemessener Zeit eine endgültige Wohnung zu finden und mieten die Beschäftigten zur Einsparung von Unterbringungskosten eine vorübergehende Leerwohnung an, kann diese - allerdings nur auf vorherigen Antrag bei Referat 113-07/-070 - als **vorläufige Wohnung** ([§ 11 Abs. 1 BUKG](#), [§ 23 Abs. 4 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 amtliche Mittel übernommen ([RES 134-16](#)). Zum Verfahren gilt die nachstehende Ziffer 2 entsprechend.

## 2. **Endgültige Wohnung**

### 2.1 **Grundsätzliches**

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

Soweit keine Dienstwohnung zugewiesen wird, suchen die Beschäftigten mit Unterstützung und Beratung der Auslandsvertretung eine Wohnung. Dabei legt das Auswärtige Amt Wert darauf, dass eine **angemessene und zumutbare** Wohnung gefunden wird, 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.**

Das Auswärtige Amt entscheidet allerdings über den notwendigen Wohnraum und die zuschussfähige Miete/den zuschussfähigen Kaufpreis.

## 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 der** in der Wohnung unterzubringenden Familienangehörigen und des Dienstpersonals
- der **örtlichen Lebensverhältnisse** ( u.a. klimatische Bedingungen, ortsübliche Bauweise, Zustand und Ausstattung, Verkehrsverhältnisse, Wasser- und Stromversorgung)

**angemessen und zumutbar** sein.

#### 2.2.1.2 Richtgröße

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

Für jeden Haushalt kann

- ein Wohn- und ein Esszimmer,
  - für Partner 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 Repräsentationszwecke bei Leiter(innen) sowie Ständigen Vertreter(innen), Abstellraum wegen fehlender Keller oder Speicher.

Die Größe des notwendigen Wohnraums kann **nicht losgelöst von den in Deutschland** üblichen Wohnverhältnissen betrachtet werden. Dies gilt vor allem für den europäischen Raum. Die Richtgrößen berücksichtigen bereits die gesetzliche Verpflichtung der Beschäftigten nach dem GAD zur Kontaktpflege im



Ausland und die besondere Bedeutung, die dabei der Wohnung als Veranstaltungsort zukommt.

Von folgenden **Richtgrößen** ist auszugehen (Haupt- und Nebenwohnfläche, ohne Keller, Dachboden oder Dienstbotenraum) :

<b>in Europa</b>	qm
1 Person	100
2 Personen	120
3 Personen	140
4 Personen	160
5 Personen u. mehr	zusätzlich je 30
<b>außerhalb Europas</b>	qm
1 Person	120
2 Personen	140
3 Personen	160
4 Personen	180
5 Personen u. mehr	zusätzlich je 30

**Kinder** und weitere bei den Beschäftigten wohnenden Familienangehörigen sind beim Wohnraumbedarf zu berücksichtigen, sofern sie im Auslandszuschlag gem. [§ 53 Abs. 4 BBesG](#) berücksichtigungsfähig sind.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch Wohnraum für **Pflege- und Hauspersonal** berücksichtigt werden ([§ 53 Abs. 4 BBesG](#)).

In diesen Fällen ist die Vorlage eines Arbeitsvertrages erforderlich.

**Arbeitszimmer** (Richtgröße 15 qm) können anerkannt werden für Angehörige des Höheren Dienstes, Kanzler(innen), Leiter(innen) RK (A 13 / E 13) sowie sonstige Angehörige des gehobenen Dienstes, die Referentenaufgaben wahrnehmen.

Die **Nebenwohnfläche** (Küche, Bad, Flur, WC) sollte in einem angemessenen Verhältnis zur Hauptwohnfläche stehen.

Zum leeren Wohnraum gehört eine **Garage oder ein Stellplatz innerhalb einer Entfernung von höchstens 1 km von dem Wohnobjekt**. Gehören zum Haushalt am Dienort mehrere Familienangehörige, können bis zu 2 Garagen (Doppelgarage) oder Stellplätze als mietzuschussfähig anerkannt werden. Sofern

die Kosten günstiger sind, können auch Aufwendungen für einen **Anwohnerparkausweis** übernommen werden. Mieten am Dienstort allein lebende Beschäftigte eine Wohnung mit 2 Garagen an, wird die Miete um den Betrag von monatlich € 25,56 für die Zweitgarage gekürzt.

Besondere Bedeutung kommt der materiellen und baulichen **Sicherheit der Wohnung** zu.

Etagenwohnungen sind - in Bezug auf die materielle Sicherheit - in der Regel sicherer als Einzelhäuser.

Entspricht der Sicherheitsstandard der Wohnung nicht der Gefährdungslage am Dienstort (z.B. kriegerische Auseinandersetzungen, Terrorismus oder außergewöhnliche Kriminalität), sollte mit dem Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages eine Einigung über zusätzliche materielle Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden (z.B. Sicherung von Fenstern und Türen).

Sollte der Eigentümer sich weigern, diese Kosten zu übernehmen, und nur gegen Aufschlag auf die Miete entsprechenden baulichen Veränderungen zustimmen, ist das Auswärtige Amt bereit, einen erhöhten Mietpreis für zusätzliche Sicherheitsaufwendungen zu akzeptieren. 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 ([RES 131-4](#)).

Bei Bedenken bzgl. der materiellen Sicherheit oder der baulichen Substanz ist von der Anmietung eines Mietobjekts abzuraten.

Generell gilt, in Zweifelsfällen ist der/die Sicherheitsbeauftragte der Vertretung oder der/die zuständige entsandte Sicherheitsberater/in der Bundespolizei zu beteiligen.

### 2.2.2 Wohnungsübernahme

Das Auswärtige Amt begrüßt grundsätzlich die Übernahme der Vorgängerwohnung. Voraussetzung ist jedoch, dass Funktion, Familienstand sowie die Anzahl der am Dienstort befindlichen Familienangehörigen vergleichbar sind. Bei Wohnungsübernahme sollte in der Regel eine günstigere Miete als bei Neuankunft zu erzielen sein.

An Dienstorten, an denen die Wohnung bereits versetzter Beschäftigter für Nachfolger gehalten werden sollen, ist zunächst die Möglichkeit der Mietentschädigung ([§ 15 AUV](#)) zu prüfen.

Um in solchen Ausnahmefällen Mietkosten auf amtliche Mittel übernehmen zu können, gibt es im Haushaltsplan bei [Kap. 0512 Tit. 518 21](#) folgende Erläuterung:

„Im Rahmen der Zweckbestimmung dürfen im Bedarfsfall an Dienstorten mit besonders knappem Wohnungsangebot bis zu vier Monatsmieten für Wohnungen geleistet werden, um die Anmietung durch neue entsandte Bedienstete zu ermöglichen.“

Die Auslandsvertretungen sollten hiervon ggfs. Gebrauch machen, um kostenaufwändige vorläufige Unterbringungen oder teurere Neuanmietungen zu vermeiden. Die Zahlungen sind aus dem Globalbudget der Auslandsvertretung zu leisten.

### 2.2.3 Kosten der Wohnungssuche

Reisekosten vom bisherigen zum neuen Dienstort zur Wohnungssuche werden für eine gemeinsame Reise der berechtigten Person und einer berücksichtigungsfähigen Person nach [§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1, 2 oder 4 AUV](#) erstattet. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus [Anlage 2 zu RES 134-16, Ziffer 11](#).

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

Erwerben oder errichten Beschäftigte oder sonstige beim Auslandszuschlag berücksichtigte Personen in zeitlichem Zusammenhang mit der Auslandsverwendung ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, **kann** ein Zuschuss gewährt werden, wenn dienstliche Interessen nicht entgegenstehen.

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 für eine angemessene Miete zustehenden Mietzuschuss nicht**

**übersteigen.** Nebenkosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Gebühren für Eintrag einer Grundschuld etc.) bleiben unberücksichtigt. Der Kaufpreis wird in Landeswährung festgeschrieben.

Für die Berechnung des zuschussfähigen Betrages und des Zuschusses selbst ist nicht der Wechselkurs am Tage des Erwerbs maßgeblich, sondern der jeweils für den Umtausch der Dienstbezüge gültige Kurs (monatlicher Bericht der Auslandsvertretung).

## 2.3 Anmietung

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

### **günstigste Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung**

genutzt wurde. Dies richtet sich nach der Angebotssituation zum Zeitpunkt der Anmietung.

### 2.3.1 Anmietung im Rahmen des Mietspiegels und der Richtgröße

Soweit sich Anmietungen im Rahmen eines vom Auswärtigen Amt genehmigten Mietspiegels sowie der geltenden Richtgröße bewegen, sind sie per Mailbericht auf dem als Anhang beigefügten Formular MAE I ([Anlage 3](#)) **mitzuteilen**. Eine Voranfrage ist nicht notwendig..

Dabei ist stets die günstigste Gelegenheit der Wohnraumbeschaffung zu nutzen.

**Übersteigt die Objektgröße die unter Ziffer 2.2.1.1 aufgeführten Richtwerte, ist eine Voranfrage MAE II ([Anlage 4](#)) nach dem unter Ziffer 2.3.2 aufgeführten Verfahren erforderlich.**

Bei Anmietung möblierter Wohnungen sind vor Anwendung des Mietspiegels die vorgeschriebenen Abzüge vorzunehmen (siehe Ziffer 2.3.4.2).

Auf den Bericht über die erfolgte Anmietung und die vorläufige Mietanerkennung weist die Besoldungsstelle den Mietzuschuss laufend mit den Bezügen an.

Wenn eine Mietvorauszahlung zu leisten ist und dafür ein Gehaltsvorschuss in Anspruch genommen wird, kann der Mietzuschuss erst angewiesen werden, wenn der Zahlungsbericht vorliegt.

Der Formantrag auf Mietzuschuss ist **unverzüglich** nach Vertragsabschluss und Dienstantritt Referat 113-07/-070 per FMS zu übersenden. (siehe Ziffer 2.3.6). Mit dem Antrag wird der formelle Abschluss der Mietanerkennung eingeleitet. Alle bis

dahin getätigten Mietzuschusszahlungen stehen unter dem Vorbehalt der endgültigen Anerkennung.

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

### **2.3.2 Anmietungen außerhalb des Mietspiegels, bei Überschreitung der Richtgröße oder an Dienstorten ohne Mietspiegel**

An Dienstorten ohne Mietspiegel oder in den Fällen, in denen die Miethöhe die vorgegebenen Ansätze des Mietspiegels übersteigt und die Beschäftigten nicht ausdrücklich erklären, die Differenz zur „fiktiven Miete“ aus eigenen Mitteln zu bestreiten, ist dem Auswärtigen Amt, Referat 113-07/-070 zu berichten (**Voranfrage MAE II (Anlage 4)**).

**Gleiches gilt für Objekte an Dienstorten mit einem Mietspiegel, deren Größe die unter Ziffer 2.2.1.1 aufgeführten Richtwerte übersteigt. Bei einem erheblichen Überschreiten der Richtgröße wird in der Regel eine fiktive Miete festgesetzt.**

Der Voranfrage ist eine aussagekräftige Aufstellung aller besichtigten Objekte mit Angaben zu **Miete, Größe, Entfernung/Lage zur Kanzlei** und besonderer Ausstattung sowie der **Gründe für die Nichtanmietung** beizufügen (siehe Anlage 7 „Muster Objektbeschreibung“).

### **2.3.3 Stellungnahme der Auslandsvertretung**

Grundsätzlich ist die Wohnung von der **Kanzlerin oder dem Kanzler der Vertretung** zu besichtigen. Er/Sie bestätigt unter Ziffer V. des Antrags auf Mietzuschuss, dass die Wohnung

- der Dienststellung der Beschäftigten und
- der Zahl der 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,
- insgesamt die **günstigste Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung** darstellt und
- in Erdbebengefährdeten Gebieten die bauliche Substanz, **im Rahmen der Möglichkeiten**, geprüft wurde (z.B. durch Vorlage einer Bescheinigung, welche die Erdbebensicherheit attestiert, soweit am Dienstort erhältlich)

Bei Anmietung im Rahmen des vom Auswärtigen Amt genehmigten Mietspiegels genügt die Feststellung, dass die geltende Mietobergrenze und Richtgröße (siehe Ziffer 2.2.1.1, Seite 8) eingehalten wurde.

Bei beabsichtigter **Anmietung außerhalb des Mietspiegels, bei Überschreiten der Richtgröße** oder an Dienstorten ohne Mietspiegel darf die **Bestätigung nicht formelhaft** geschehen. Vielmehr ist auf den Einzelfall einzugehen und zu begründen, warum nach Auffassung der Auslandsvertretung die Voraussetzungen für eine Anerkennung vorliegen.

Die Stellungnahme hat den Sinn, einerseits die Kosten für Wohnraum in vernünftigem Rahmen zu halten, andererseits eine für die Beschäftigten angemessene Entscheidung zu treffen. Es ist wichtig, dass die Auslandsvertretungen diese Aufgabe gewissenhaft wahrnehmen und sich bei unangemessenen Objekten bzw. Überschreitung der Mietspiegelansätze oder Richtgrößen 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 ihren/seinen Vorschlag hin die Leiterin oder der Leiter der Vertretung.**

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

## 2.3.4 Mietvertrag

### 2.3.4.1 Formerfordernisse

Vor Abschluss des privatrechtlichen Mietvertrags sollten sich die Beschäftigten bei der Vertretung über besondere Formerfordernisse, mietrechtliche Grundsätze des Gastlandes und ortsübliche Formulierungen bzw. Klauseln eines Mietvertrages erkundigen (ggfs. Musterfassung).

Es wird empfohlen, dass der schriftliche Mietvertrag zumindest folgende Angaben enthält:

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

Generell sollte das Recht einer kurzfristigen Kündigung für den Fall einer Versetzung vorgesehen werden (**„Diplomatenklausel“**). Der Vermieter sollte hingegen an 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 (siehe auch nachstehende Ziffer 4.2). Die Bindung des Vermieters sollte daher möglichst der Verwendungsdauer des Beschäftigten am Auslandsdienstort entsprechen.

In Zweifelsfällen zur Vertragsgestaltung sollte der Vertrauensanwalt der Auslandsvertretung eingeschaltet werden; Kosten hierfür können jedoch nicht auf amtliche Mittel übernommen werden.

**Die Mietanerkennung durch das Auswärtige Amt umfasst nicht die Prüfung des Vertragsinhalts.**

#### **2.3.4.2 Mietnebenkosten**

Auch Mietnebenkosten können als zuschussfähiger Bestandteil der Miete berücksichtigt werden. **Sie sind in [Anlage 5](#) erschöpfend aufgezählt.** Mietzuschuss zu Mietnebenkosten steht nur zu, wenn die Miete zuzüglich Mietnebenkosten den Eigenanteil der maßgeblichen Inlandsbezüge (Ziffer I. 1) übersteigt. Renovierungskosten können nicht als Mietnebenkosten angesetzt werden, siehe Ziffer 2.3.4.6.

Die Erstattung der zuschussfähigen Nebenkosten wird - je nach Abrechnung des Vermieters - in der Regel ein- bis zweimal jährlich bei 113-17 / -171 beantragt.

Da Ansprüche von **Tarifbeschäftigten** im Ausland der Ausschlussfrist unterliegen, sollten die Anträge zur Vermeidung von finanziellen Nachteilen jedoch **spätestens 9 Monate nach Zugang der Rechnung** eingereicht werden (siehe Ziffer V.2.1).

### 2.3.4.3 Abzüge von der Gesamtmiete

Ist in der Miete ein **Entgelt für Möblierung, Heizung, Beleuchtung, Gas, Wasser oder einen Garten mit einer Größe von mehr als 1200 qm enthalten**, werden zur Ermittlung der Leerraummiete Abzüge von der Gesamtmiete vorgenommen ([Ziffer 57.1.7 BBesGVwV](#)).

Der Abzug beträgt bei

Vollmöblierung		10 %
Teilmöblierung	mindestens	5 %
Vollheizung/-klimatisierung		10 %
Teilheizung/-klimatisierung	mindestens	5 %
Beleuchtung/Strom, Gas, Wasser je für Gärten mit einer Gesamtfläche		3 %
von 1200 bis 1500 qm		2%
von 1501 bis 2000 qm		3 %
von 2001 bis 3000 qm		4 %
über 3000 qm		5 %.

Kann im **Einzelfall** die Höhe des Entgelts für die genannten Leistungen z. B. durch eine Vermieterbescheinigung nachgewiesen werden, erfolgt der Abzug - nach Prüfung der Angemessenheit und Bestätigung der Ortsüblichkeit durch die Vertretung - in dieser Höhe.

Verfügt das Mietobjekt über die mietwerterhöhenden Elemente **Tennisplatz** oder **Schwimmbad**, werden monatlich 15,34 € bzw. 25,56 € abgezogen. **Der Abzug erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Nutzung.**

### 2.3.4.4 Mietvorauszahlungen

Gehaltsvorschüsse für Mietvorauszahlungen können nur gezahlt werden, soweit diese unvermeidbar und ortsüblich sind. Sind Mietvorauszahlungen zu leisten, ist der Vermieter vertraglich zu verpflichten, nicht abgewohnte Mietanteile einer Vorauszahlung in der Währung zurückzuzahlen, in der die Vorauszahlung geleistet wurde. Die Beschäftigten müssen sich verpflichten, etwaige anlässlich der Rückerstattung von nicht "abgewohnten" Teilen einer Mietvorauszahlung erzielte Wechselkursgewinne an das Auswärtige Amt abzuführen.



Auf Wunsch der berechtigten Person kann die Auslandsvertretung die Mietvorauszahlung und die Mietkaution (Ziffer 2.3.4.4) direkt an den Vermieter zahlen. Dies hat keine Auswirkungen auf das Rechtsverhältnis zwischen Beschäftigten und Vermietern und begründet keine Ansprüche Dritter an die Auslandsvertretung oder das Auswärtige Amt.

Der Gehaltvorschuss orientiert sich immer an der Höhe der zuschussfähigen Miete. **Ist eine fiktive Miete festgelegt, kann nur dieser Betrag - abweichend von der tatsächlichen Höhe –der Berechnung zugrunde gelegt werden.**

Wegen weiterer Alternativen und Einzelheiten wird auf die Ausführungen in [Anlage 3](#) zu [RES 131-35](#) verwiesen (siehe auch Ziffer 3.3.).

#### **2.3.4.5 Mietkautionen**

Die Besoldungsstelle behält den Gehaltvorschuss/Abschlag für eine Mietkaution bis zum Dreifachen der Mieteigenbelastung der berechtigten Person, die sich bei entsprechender Anwendung des [§ 54 BBesG](#) ergibt, im Regelfall in 20 Monatsraten ein. Der Anteil, der das Dreifache der Mieteigenbelastung in Anwendung des [§ 54 BBesG](#) übersteigt, wird auf Antrag vom [BADV](#) nach [§ 16 Abs. 2 Satz 4 AUV](#) übernommen und ist erst beim Auszug aus der Wohnung zurückzuzahlen.

Etwaige Kursverluste, die bei der Rückzahlung einer Mietkaution in Landeswährung entstehen, werden auf Antrag als Nebenkosten auf amtliche Mittel übernommen.

Kursgewinne sind anteilig für den auf amtliche Mittel übernommenen Teil der Mietkaution zurückzuerstatten (siehe auch [Anlage 3](#) zu [RES 131-35](#)).

#### **2.3.4.6 Wohnungsbeschaffungskosten**

Gutachterkosten, Maklerkosten, ortsübliche Mietvertragsabschlussgebühren, Kosten für Garantierklärungen und Bürgschaften sowie vergleichbare Kosten, die beim Auszug aus der Wohnung am ausländischen Dienstort oder bei der Beschaffung einer neuen angemessenen Wohnung am ausländischen Dienstort anfallen, werden im Rahmen des [§ 16 Abs. 1 AUV](#) erstattet.

Fallen diese Kosten in Zusammenhang mit der Verlängerung des Mietvertrages an, können sie als Mietnebenkosten geltend gemacht werden.

#### **2.3.4.7 Renovierungen**

Kosten für die Wohnungsrenovierung sind durch die Umzugspauschale ([§ 18 AUV](#)) abgegolten.

### 2.3.5 Zuständigkeiten

**Referat 113-07 (Berlin), regional: Europa (einschl. Russland und Türkei) und Afrika**

**Referat 113-070 (Berlin), regional: Amerika, Asien und Australien**

- Anerkennung von vorläufigen und endgültigen Wohnungen, Mieten, Mieterhöhungen,
- Ortsumzüge (Ziffer 4.2)
- Genehmigung von Mietspiegeln / Prüfung von Wohnungsmarktberichten

**Referat 113-1 (Besoldungsstelle Bonn):**

- Anweisung des Mietzuschusses nach vorläufiger Mietanerkennung
- Abwicklung der Gehaltsvorschüsse für Mietvorauszahlungen/ - kationen
- Mietentschädigung bei doppelter Mietbelastung gem. § 15 AUV
- Mietzuschuss bei vorübergehender Unterkunft, wenn keine Auslagererstattung nach § 14 AUV möglich ist, da die berechtigte Person Auslandstrennungsgeld bezieht Referat 113-17/171 (Bonn):
- Mietzuschuss zu Mietnebenkosten

**Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen (BADV), Referat D 2, Berlin:**

- Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft (§ 14 AUV)
- Wohnungsbeschaffungskosten (§ 16 Abs. 1 AUV)
- Erstattung von Lagerkosten (§§ 9 und 10 AUV)
- Umzugspauschalen (§§ 18 bis 21 AUV)
- Mietkautionen, die das Dreifache der Mieteigenbelastung in Anwendung des § 54 BBesG übersteigen ( § 16 Abs. 2 Satz 4 AUV)

### 2.3.6 Antragsverfahren

Nach Dienstantritt am Auslandsdienstort übersendet die berechtigte Person den Antrag „Mietzuschuss – Wohnung“ ausschließlich per [FMS](#) über die Kanzlerin / den Kanzler an Referat 113-07/-070. Der eingescannte Mietvertrag (sofern nicht in englischer oder französischer Sprache mit Übersetzung der Vertretung) ist dem Antrag im [FMS](#) elektronisch beizufügen.

Die Auslandsvertretung prüft, ob der Antrag vollständig ausgefüllt ist, die Angaben zutreffen und die erforderlichen Anlagen beigelegt sind. Auf Ziffer 2.3.3 wird hingewiesen.

Die Übersendung in Papierform entfällt.

Bei der Beantragung von Mietzuschuss sind die in Abschnitt V. erwähnten Verjährungs-/Ausschlussfristen zu beachten.

### **2.3.7 Mieterhöhung, Mietminderung, Mietvertragsverlängerung, Aufhebung fiktiver Miete**

Der Mietzuschuss wird auf Antrag „Neufestsetzung – Mietzuschuss“ per [FMS](#) neu festgesetzt. Eine fiktive Miete (= erhöhter Eigenanteil, siehe Ziffer 2.3.2) kann später geändert werden, wenn z.B. in der Folge allgemeiner Mietsteigerungen die zunächst als zu teuer angesehene Miete nunmehr angemessen ist. **Bei zu großem Wohnraum kommt eine spätere Aufhebung der fiktiven Miete jedoch nicht in Betracht.**

Bei Mietvertragsverlängerung ist dem Antrag eine Kopie des neuen Mietvertrags oder der Verlängerungsvereinbarung beizufügen.

Da auch die förmliche Anerkennung einer neuen Miete durch Referat 113-07/-070 im Rahmen des [§ 54 BBesG](#) erforderlich ist, sollte bereits bei Vertragsabschluss darauf geachtet werden, dass die Mieterhöhungsklauseln dem Landesrecht bzw. der Ortsüblichkeit entsprechen.

Die Anerkennung einer Mieterhöhung bzw. einer Mietminderung erfolgt in der Regel ohne besondere Mitteilung. **Die geänderte Mietzuschussberechnung kann der Bezügeabrechnung entnommen werden.**

## **3. Zahlung, Abschläge, Gehaltsvorschüsse**

### **3.1 Zahlung**

#### **3.1.1 Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft**

Die erstattungsfähigen Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft werden durch das [BADV](#) abzüglich bereits von der Auslandsvertretung geleisteter Abschlagszahlungen auf das Konto der berechtigten Person überwiesen. Sollte die Zahlung durch die Auslandsvertretung den erstattungsfähigen Betrag übersteigen, wird der überzahlte Betrag von den Dienstbezügen einbehalten.

### 3.1.2 Mietzuschuss

Mietzuschuss (auch zu nachgewiesenen anerkannten Mietnebenkosten) wird von der Besoldungsstelle (Dienststelle Bonn) errechnet und zusammen mit den monatlichen Bezügen ausgezahlt.

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.

Bei Umstellung von Mietvorauszahlung auf monatliche Zahlung ist die Besoldungsstelle durch die Beschäftigten zu unterrichten, damit der Mietzuschuss laufend mit den Bezügen angewiesen werden kann.

### 3.2 Abschläge

Die Zahlstellen sind ermächtigt, folgende Zahlungen zu leisten:

- a) Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft bis in Höhe der zu erwartenden Erstattung der Auslagen für eine vorübergehende Unterkunft (Unterkunftskosten abzüglich des von der berechtigten Person zu tragenden Eigenanteils nach [§ 14 Abs. 1 AUV](#)) – mit Zahlungsbericht an das [BADV](#);
- b) einmalig bis zur Höhe des zu erwartenden Mietzuschusses für drei Monate für die endgültige Wohnung – [Anlage 3](#) zu [RES 131-35](#) – mit Zahlungsbericht an Ref. 113-1 (Dienststelle Bonn).

### 3.3 Gehaltsvorschüsse

Das Verfahren für alle Zahlungen im Rahmen der Wohnraumbeschaffung und die entsprechenden Buchungsstellen ergeben sich aus [RES 131-35](#). Die Anschreibung auf dem Vorschusskonto oder bei KA 03 ist keinesfalls zulässig.

Im Übrigen siehe auch Ziffer 2.3.4.3.

## 4. Sonderfälle

### 4.1 Beide Ehegatten/Lebenspartner mit Auslandsbezügen

Gemäß [§ 54 Abs. 3 BBesG](#) entsteht nur einmal ein Anspruch auf Mietzuschuss für eine gemeinsame Wohnung. Der Berechnung des Mietzuschusses nach [§ 54 Abs. 1 BBesG](#) sind die maßgeblichen Inlandsbezüge beider Ehegatten zugrunde zu legen. Es ist jeweils nur ein Antrag (des höher besoldeten Partners) vorzulegen. Die Auszahlung des Mietzuschusses erfolgt hälftig an beide Partner.

**Dies gilt auch für eingetragene sowie für die bei den Personalreferaten registrierten Lebenspartnerschaften.**

#### **4.2 Ortsumzug**

In Sonderfällen kann die eingeschränkte Umzugskostenzusage für einen Ortsumzug unter folgender Voraussetzung erteilt werden ([§ 23 Abs.1 AUV](#)):

- bei erheblicher Gefährdung der Gesundheit
- bei erheblicher Sicherheitsgefährdung
- aus zwingenden ortsspezifischen Gründen
- bei Zunahme der berücksichtigungsfähigen Personen um mindestens zwei.

Die Umzugskostenvergütung kann auch zugesagt werden, wenn die voraussichtlichen Einsparungen des Bundes beim Mietzuschuss für eine preisgünstigere Wohnung höher sind als die voraussichtliche Umzugskostenvergütung.

Die Umzugskostenvergütung **darf nicht zugesagt werden**, wenn der gekündigte Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen war oder wenn mit einer baldigen Versetzung an einen anderen Posten zu rechnen ist.

(Anm. 54 des Kommentars Kopicki-Irlenbusch zu § 14 BUKG).

#### **4.3 Mietentschädigung bei doppelter Mietbelastung**

Überschneiden sich die Mietzahlungen für die bisherige und die neue Wohnung infolge einer Versetzung (doppelte Mietbelastung), kann Ref. 113-1 auf Antrag für die unbenutzte Wohnung Mietentschädigung gem. [§ 15 AUV](#) gewähren. .

#### **4.4 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 eines Alleinstehenden entfallen würde.

## IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage dieses Runderlasses sind die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen:

1. [Bundesbesoldungsgesetz](#) (BBesG)
2. [Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BBesG](#) (BBesGVwV - in Ermangelung einer neuen VwV zu § 54 die zuletzt geltenden VwV zu § 57 BBesG a.F.)
3. [Auslandsumzugskostenverordnung](#) (AUV)
4. Runderlasse in ihrer jeweils geltenden Fassung:

<a href="#">RES 131-4</a>	Sicherung von Wohnungen
<a href="#">RES 131-5</a>	Berichterstattung in Besoldungsangelegenheiten
<a href="#">RES 131-35</a>	Gehaltsvorschüsse / Abschlagszahlungen
<a href="#">RES 134-16</a>	Anwendungshinweise zur AUV
<a href="#">RES 134-38</a>	Zahlungs- und Abrechnungsbestimmungen
<a href="#">RES 134-39</a>	Wohnungsbesichtigungs- / Umzugsabwicklungsreise

Die Bestimmungen sind nach Tarifrecht auf entsandte Tarifbeschäftigte des Bundes entsprechend anzuwenden.

## V. Rechtsbehelfe

### 1. Beamtinnen und Beamte

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.

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. Gegen diesen Widerspruchsbescheid kann Klage beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

Ansprüche auf Mietzuschuss verjähren gem. [§ 195 BGB](#) nach **3 Jahren**. (Hinweis auf [§ 199 BGB](#)).

### 2. Tarifbeschäftigte

Die Rechtsverhältnisse der im Dienst des Bundes stehenden entsandten Tarifbeschäftigten sind durch Tarifverträge geregelt.

Der Mietzuschuss ist wie die anderen arbeitsvertraglichen Ansprüche innerhalb einer **Ausschlussfrist von neun Monaten** nach Fälligkeit schriftlich geltend zu machen ( § 37 [TVöD](#) i.V.m. Nr. 15 [Besonderer Teil Verwaltung](#) (BT-V) zu § 37 [TVöD](#) ).

Ein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) vor Klageerhebung wie bei Beamten ist bei Tarifbeschäftigten nicht vorgesehen. Sofern ein Antrag gestellt wird, das Auswärtige Amt keine Entscheidung trifft oder eine belastende Entscheidung nicht ändert oder aufhebt, können die Beschäftigten Klage vor dem Arbeitsgericht innerhalb der Verjährungsfrist erheben.