



Merkblatt Mietzins

1 Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

- Art. 8 Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Unterstützungsgesetz (ABzUG; BR 546.270)
- Ziffer B.3 Richtlinien für die Ausgestaltung und Bemessung der Sozialhilfe (SKOS-Richtlinien)
- Richtlinien der Gemeinden für Wohnungskosten

2 Rechtsprechung (Auswahl)

Bund

- Urteil Bundesgericht vom 3. Oktober 2018 (8C_261/2018)
- Urteil Bundesgericht vom 27. Februar 2015 (8C_805/2014)

Kanton Graubünden

- Urteil Verwaltungsgericht Kanton Graubünden vom 27. Juni 2018 (U 18 29)
- Urteil Verwaltungsgericht Kanton Graubünden vom 13. April 2017 (U 16 98)
- Urteil Verwaltungsgericht Kanton Graubünden vom 7. April 2017 (U 16 101)
- Urteil Verwaltungsgericht Kanton Graubünden vom 21. November 2016 (U 16 65)
- Urteil Verwaltungsgericht Kanton Graubünden vom 20. Juli 2016 (U 16 37)
- Urteil Verwaltungsgericht Kanton Graubünden vom 14. April 2015 (U 14 92)

3 Ausgangslage

In die Berechnung des Lebensbedarfs ist der ortsübliche Mietzins einer preisgünstigen Wohnung für die entsprechende Haushaltsgrösse zuzüglich Nebenkosten einzubeziehen. Überhöhte Wohnkosten sind nur bis zum nächsten Kündigungstermin, maximal jedoch während sechs Monaten, zu übernehmen (vgl. Art. 8 ABzUG).

B.3 der SKOS-Richtlinien hält bezüglich der Wohnkosten u.a. fest, dass diese nach den örtlichen Verhältnissen anzurechnen sind. Ebenfalls anzurechnen sind die mietrechtlich anerkannten Nebenkosten. Da das Mietzinsniveau regional oder kommunal unterschiedlich ist, wird der Sozialhilfebehörde empfohlen, nach Haushaltsgrösse abgestufte Obergrenzen für die Wohnkosten festzulegen, die periodisch überprüft werden. Diese Mietzinsrichtlinien dürfen jedoch nicht dazu dienen, den Zu- oder Wegzug von wirtschaftlich schwachen Personen zu steuern, sondern sind gestützt auf Daten des lokalen und aktuellen Wohnungsangebotes festzusetzen. Bis zur definierten Obergrenze sind die Kosten zu übernehmen. Überhöhte Wohnkosten sind so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Lösung zur Verfügung steht. Übliche Kündigungsbedingungen sind in der Regel zu berücksichtigen.

Bevor ein Umzug verlangt wird, ist die Situation im Einzelfall zu prüfen. Weigern sich unterstützte Personen, eine günstigere Wohnung zu suchen oder in eine effektiv verfügbare und zumutbare günstigere Wohnung umzuziehen, dann können die anrechenbaren Wohnkosten auf jenen Betrag reduziert werden, der durch den Bezug einer günstigeren Wohnung entstanden wäre. Bei einem Wegzug aus der Gemeinde klärt der bisherige regionale Sozialdienst ab, ob der künftige Mietzins in der neuen Gemeinde akzeptiert wird. In der Regel werden beim Wegzug nebst der Miete die weiteren Unterstützungsleistungen für den ersten Monat von der bisherigen Sozialhilfebehörde ausgerichtet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hat die Gemeinde zunächst den Rahmen der Ortsüblichkeit für eine entsprechende Haushaltsgrösse zu definieren. In einem zweiten Schritt ist die Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels zu prüfen. Liegt der Schluss nahe, dass die bisherigen Wohnkosten nicht ortsüblich sind, so hat die Gemeinde der betroffenen Person mitzuteilen, in welcher Höhe sie eine Miete sozialhilferechtlich akzeptiert. Mit Verfügung ist zudem festzulegen, dass bei effektiver Verfügbarkeit einer alternativen Wohnmöglichkeit und nach Prüfung der Zumutbarkeit des Wohnungswechsels die anrechenbaren Wohnkosten gekürzt werden können. Die überhöhten Wohnkosten sind so lange zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Lösung zur Verfügung steht, gemäss Art. 8 ABzUG jedoch längstens während sechs Monaten. In konkreten Einzelfällen kann die Befristung der Übernahme überhöhter Wohnkosten jedoch einen Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Existenzminimum (Art. 12 BV) nach sich ziehen und somit unzulässig sein.

4 Empfehlung

Das kantonale Sozialamt hat folgende Empfehlung ausgearbeitet, um im Kanton eine möglichst einheitliche Praxis bei der Übernahme der Wohnkosten zu gewährleisten. Die Sozialhilfebehörde definiert zunächst die Ortsüblichkeit der Mietkosten für die entsprechenden Haushaltsgrössen unter Miteinbezug der Marktverhältnisse.

4.1 Beim erstmaligen Bezug von materieller Hilfe

- Die Wohnkosten entsprechen oder liegen unter dem maximalen Mietzins gemäss Richtlinien der Gemeinde:

Die Sozialhilfebehörde akzeptiert die Wohnkosten als ortsüblich und übernimmt diese vollumfänglich.

- Die Wohnkosten liegen über dem maximalen Mietzins gemäss Richtlinien der Gemeinde:

Die Sozialhilfebehörde prüft im konkreten Einzelfall, ob ein Wohnungswechsel zumutbar wäre. Grundsätzlich sind nebst persönlichen Gründen wie Gesundheit, Soziales, Grösse und Zusammensetzung der Familie, allfällige Verwurzelung an einem bestimmten Ort, Alter, Integration auch übliche Kündigungsfristen zu beachten. Kann der bedürftigen Person nicht zugemutet werden, umzuziehen, hat die Sozialhilfebehörde die überhöhten Wohnkosten zu übernehmen.

Kann der bedürftigen Person ein Wohnungswechsel zugemutet werden, muss sie aufgefordert werden, sich eine günstigere Wohnung zu suchen. Die Sozialhilfebehörde verfügt, in welcher Höhe sie eine Miete noch sozialhilferechtlich akzeptiert und legt fest, dass bei effektiver

Verfügbarkeit einer alternativen Wohnmöglichkeit und nach Prüfung der Zumutbarkeit des Wohnungswechsels die anrechenbaren Wohnkosten gekürzt werden.

Die Sozialhilfebehörde hat die überhöhten Wohnkosten zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Lösung zur Verfügung steht, gemäss Art. 8 ABzUG längstens aber während sechs Monaten. Hierbei gilt es aber ebenso auf besondere Umstände, wie etwa längere Kündigungsfristen, welche die Beendigung des bisherigen Mietvertrages nicht erlauben, das Fehlen verfügbarer Alternativen im erforderlichen Preissegment oder die Absage für eine angebotene günstigere Wohnung Rücksicht zu nehmen. Das Fehlen von verfügbaren Alternativen im erforderlichen Preissegment kann die betroffene Person mit Nachweisen der Wohnungssuchbemühungen beweisen.

Weigern sich die betroffenen Personen, eine günstigere Wohnung zu suchen oder in eine effektiv verfügbare und zumutbare günstigere Wohnung umzuziehen, dann können die anrechenbaren Wohnkosten auf jenen Betrag reduziert werden, der durch den Bezug einer günstigeren Wohnung entstanden wäre. Führt die Leistungsreduktion zum Verlust der Wohnung, unterbreitet die Sozialhilfebehörde ein Angebot zur Notunterbringung.

4.2 Bei laufenden Unterstützungsfällen

- Die unterstützte Person hat ohne Not eine für sie zumutbare kostengünstige Wohnung verlassen, um in eine teurere Wohnung zu ziehen, von der sie weiss, dass deren Mietzins über den lokalen Mietzinsrichtlinien liegt:

Mit einem solchen Verhalten nimmt die unterstützte Person die Sozialhilfe in rechtmisbräuchlicher Weise in Anspruch und verstösst damit gegen den in Art. 5 Abs. 3 BV verankerten Grundsatz von Treu und Glauben. Die zuständige Sozialhilfebehörde ist berechtigt, die Übernahme der zusätzlichen Mietkosten zu verweigern und der unterstützten Person nur die vormaligen Mietkosten zu entschädigen. Es handelt sich nicht um eine Leistungskürzung sondern um eine Verweigerung der Vergütung von Mehrkosten, indem das Gesuch um Übernahme der neuen Mietkosten mittels Verfügung abgelehnt wird.

- Die unterstützte Person verlässt unfreiwillig oder in einer Notlage eine kostengünstige Wohnung und zieht in eine teurere Wohnung:

Die Sozialhilfebehörde hat wie bei neuen, bedürftigen Personen (vgl. oben unter 4.1.2) vorzugehen resp. hat die überhöhten Wohnkosten zu übernehmen, bis eine zumutbare günstigere Wohnung zur Verfügung steht.

Historie der Dokumentversionen

Handbuch	Datum	Version	Änderungsgrund / Bemerkung
Kapitel B	7. Februar 2019	1.0	Ersterstellung
Kapitel B	15. Mai 2019	1.1	Anpassung Layout