

## Newsletter 07/2023

### Thema: Überlassung Wohnraum durch Arbeitgeber / Mietrecht

#### 1. Einleitung

Die Darstellung beschäftigt sich mit der Überlassung von Wohnraum durch den Arbeitgeber an seinen Arbeitnehmer. Dies wirft einige mietrechtliche Fragestellungen auf. Bereits die Begrifflichkeiten „Werkmietwohnung“ und „Werkdienstwohnung“ werden häufig miteinander vermengt. Noch weniger bekannt sind die Folgen der Einordnung.

#### 2. Allgemein

Im Gesetz befinden sich unter der Überschrift „Werkwohnungen“ in §§ 576, 576a BGB Einzelregelungen zu Werkmietwohnungen sowie in § 576b BGB eine Bestimmung zu Werkdienstwohnungen.

Eine Definition der Begriffe erfolgt im Gesetz selbst nicht.

Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die verschiedenen „Überlassungsformen“:

Überlassung Wohnraum Vermieter/Arbeitgeber		
Werk <u>miet</u> wohnung	Werk <u>dienst</u> wohnung	Dienstwohnung Beamter
<b>Arbeitsvertrag</b> §§ 611 ff. BGB + <b>Mietvertrag</b> §§ 536 ff. BGB	<b>Arbeitsvertrag</b> (Wohnung Teil der Vergütung) §§ 611 ff. BGB.	<b>Öffentlich-rechtliches Dienstwohnungsverhältnis</b>
<b>Zivilgerichte</b> § 23 Nr. 2a GVG § 29a ZPO	<b>Arbeitsgerichte</b> § 2 Abs. 1 Nr. 3a ArbGG	<b>Verwaltungsgerichte</b>

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass bereits die bloße Einordnung der Überlassung des Wohnraums Konsequenzen hat für die Zuständigkeit der Gerichte. Neben der Frage, welche Vertragstypen vereinbart werden müssen, kann schon der Rechtsweg sich unterscheiden.

Bei der nachfolgenden Darstellung ist allein die „Werkwohnung“ Thema der Erläuterungen. Die Dienstwohnung Beamter wird nicht weiter erörtert.

#### 2.1. Abgrenzung Werkmietwohnung – Werkdienstwohnung

Es ist zunächst der Begriff der Werkwohnung zu definieren. Beide Formen, sowohl die Werkmietwohnung als auch die Werkdienstwohnung setzen eine so genannte Werkwohnung voraus.

#### Werkwohnungen:

**Wohnungen**, die im **Zusammenhang** mit einem **Dienst- oder Arbeitsverhältnis** vermietet worden sind, unterliegen **Sondervorschriften** der §§ **576 bis 576b BGB**.

### Folge:

Lockerung Kündigungsschutz, wenn Dienst- oder Arbeitsvertrag beendet.

### Zweck:

- Förderung Bau Wohnungen für Betriebsangehörige
- Erleichterung Einstellung neuer Betriebsangehöriger

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht den Unterschied zwischen Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen. Bei der Werkmietwohnung existiert meist ein zusätzlicher Mietvertrag. Dieser fehlt grundsätzlich bei Werkdienstwohnungen. Es kommen auch unterschiedliche Vorschriften zur Anwendung.

Werkwohnungen			
Vertragstyp	Arbeitsvertrag	Mietvertrag	BGB
Werk <u>miet</u> wohnung - gewöhnliche - funktionsgebundene	Dienst-/Arbeitsvertrag	Mietvertrag	§ 576 § 576a
Werk <u>dienst</u> wohnung	Dienst-/Arbeitsvertrag	---	§ 576b

### Problem: Abgrenzung Werkmietwohnung – Werkdienstwohnung?

Die Bezeichnung Vertrag oder rechtliche Beurteilung der Parteien allein ist nicht maßgeblich.

**Auslegung des materiellen Gehalts** (= Inhalt) des Vertrages nach §§ **133, 157 BGB** erforderlich.

Anhaltspunkt für die Abgrenzung nach Rspr. BAG (Bundesarbeitsgericht):

Abschluss schriftlicher Mietvertrag = Werkmietwohnung

**BAG-Beschluss vom 28.11.2007, Az.: 5 AZB 44/07**

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt, dass die bloße Überschrift über einen Vertrag noch lange nicht eine verbindliche Einordnung für die Gerichte darstellt. Es ist grundsätzlich der Inhalt (materielle Gehalt) durch Auslegung zu ermitteln. Dies macht auch nachfolgende Rechtsprechung beispielhaft deutlich:

### Werkdienst- oder Werkmietwohnung?

1. Eine Werkdienstwohnung ist unmittelbarer Bestandteil eines Arbeitsvertrags und ist regelmäßig Teil der Vergütung; es liegt kein selbstständiger Mietvertrag vor.
2. Eine Werkmietwohnung wird dagegen mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet. Dabei wird neben dem Arbeitsvertrag ein Mietvertrag abgeschlossen.

Für die **Abgrenzung von Werkdienstwohnungen (§ 576b BGB) und Werkmietwohnungen (§ 576 BGB)** kommt es nicht auf die Bezeichnung der Parteien oder deren rechtliche Beurteilung, sondern auf den **materiellen Gehalt des Vereinbarten** an, der durch Auslegung des Vertrags gemäß §§ **133, 157 BGB** zu ermitteln ist. Kennzeichnend für eine in die Zuständigkeit der Amtsgerichte fallende **Werkmietwohnung** ist, dass sie „mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstvertrages **vermietet**“ wird (§ 576 Abs. 1 BGB). Dabei wird **neben dem Arbeitsvertrag ein Mietvertrag** abgeschlossen. Demgegenüber ist die **Werkdienstwohnung unmittelbarer Bestandteil** des Arbeitsvertrags und regelmäßig **Teil der Vergütung**; es liegt kein **selbstständiger Mietvertrag** vor.

**LG Berlin, Beschluss vom 29.11.2012 – 63 T 198/12**

Die Einordnung als Werkmietwohnung oder Werkdienstwohnung hat auch Konsequenzen im Hinblick auf die Einbeziehung der Mitbestimmungsrechte eines Betriebs- oder Personalrats:

<b>Werk<u>m</u>ietwohnung</b>	<b>Werk<u>d</u>ienstwohnung</b>
<b>zwei getrennte Verträge</b> Arbeitsvertrag + Mietvertrag §§ 611 ff. BGB : §§ 535 ff. BGB	<b>ein Vertrag</b> Arbeitsvertrag §§ 611 ff. BGB.
Mitbestimmungsrechte Betriebsrat : § 87 Abs. 9 BetrVG Personalrat : § 75 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BPersVG	kein Mitbestimmungsrecht
Modifizierung Kündigungsregelungen §§ 576 f. BGB	eingeschränkter Kündigungsschutz § 576b BGB

Bei einer Werkmietwohnung sind Mitbestimmungsrechte zu beachten, so dass nicht nur aus mietrechtlichen Gründen eine Differenzierung geboten ist.

## 2.2. Werkmietwohnung

Die Vorschriften §§ 576 f. BGB geben bei Werkmietwohnungen ein **Recht zur ordentlichen Kündigung mit verkürzten Fristen**.

- § 576 BGB + § 576b BGB kein eigenständiger Kündigungsgrund
- § 576 BGB + § 576b BGB bei
  - a) befristeten Mietverhältnissen und § 575 Abs. 1 Nr. 3 BGB
  - b) Ausschluss ordentlicher Kündigung bedeutungslos

### Hinweis:

Vermieter muss in der Regel (anders als bei wirksamer Befristung) ein ordentliches Kündigungsrecht (§ 573) oder außerordentliches Kündigungsrecht (§§ 543, 569 BGB) haben.  
Kündigungsgrund für ordentliche Kündigung wäre ein „berechtigtes“ Interesse i.S.v. § 573 Abs. 1 BGB.  
Der Zweck der Vorschrift erschöpft sich folglich in der Verkürzung der Kündigungsfrist!

### 2.2.1. Voraussetzungen der Kündigung mit verkürzter Zeit

#### 1. Werkmietwohnung als Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit

- Gegenstand des Mietvertrages kann jeder Wohnraum sein, auch ein einzelnes Zimmer
- Dienst-/Arbeitsvertrag zumindest Motiv für Mietvertrag. Getrennte Verträge (Arbeitsvertrag – Mietvertrag) „mit Rücksicht“
- Partei des Werkmietvertrages:  
Mieter und Arbeitnehmer müssen identisch sein.  
Vermieter kann der Arbeitgeber, aber auch ein Dritter (Belegungsrecht: Pflicht des Dritten an AN eines bestimmten Betriebs zu vermieten) sein
- Wohnungen, die zu einem Betrieb („Werk“) gehören bzw. auf die der Betrieb Zugriff hat (Werkförderungsvertrag)
- Dienstverhältnis i.S.v. abhängiger, weisungsgebundener Tätigkeit (Arbeitsumfang / Position gleichgültig)

## 2. Beendigung des Dienstverhältnisses

Kündigung darf dem Mieter erst zugehen, wenn das Dienstverhältnis beendet ist.

Frühzeitige Kündigungserklärung macht diese nicht unwirksam, Mietverhältnis zum nächstzulässigen Termin, also nach Ablauf der allgemeinen Fristen. Unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang mit Beendigung des Dienstverhältnisses nicht notwendig.

### Hinweis:

§ 576 BGB gibt kein eigenständiges Kündigungsrecht.

Berechtigtes Interesse i.S.v. § 573 BGB, z. B. Betriebsbedarf (§ 573 Abs. 1 BGB).

Mietverhältnisse, die zulässigerweise befristet sind oder Kündigung ausgeschlossen wurde, werden durch § 576 BGB nicht kündbar.

### 2.2.2. Wahlrecht des Vermieters bei Kündigungsfrist

Wahlrecht des Vermieters (vgl. Formulierung in § 576 Abs. 1 BGB „*kann ... abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 ... kündigen*“), ob Kündigung mit:

- allgemeinen Kündigungsfristen (§ 573c BGB)
- verkürzten Kündigungsfristen (§ 576 Abs. 1 BGB)

In Kündigungserklärung Bezug nehmen auf entsprechende Frist, damit Wahlrecht ausgeübt wird, sonst gelten allgemeine Kündigungsfristen.

Mitbestimmungsrechte Betriebsrat / Personalrat beachten.

### 2.2.3. Differenzierung zwischen gewöhnlicher / funktionsgebundener Werkmietwohnung

Der Vermieter hat weiter zu beachten, dass innerhalb des Vertragstyps „Werkmietwohnung“ weiter zu unterscheiden ist zwischen einer so genannten gewöhnlichen Werkmietwohnung und einer funktionsgebundenen Werkmietwohnung. Dies hat Einfluss auf die Dauer der Kündigungsfrist:

<b>Werk<u>miet</u>wohnung</b>	
<b><u>gewöhnliche</u> Werkmietwohnung</b>	<b><u>funktionsgebundene</u> Werkmietwohnung</b>
Wohnung <b>keine</b> Beziehung zur Dienst-/Arbeitsleistung	Wohnung <b>unmittelbare</b> Beziehung zur Dienst-/Arbeitsleistung (z. B. Hausmeisterwohnung)
§ 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB	§ 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB

### Kündigungsfrist „gewöhnliche“ Werkmietwohnung, § 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB:

Bei derartigen Wohnungen Reduzierung Kündigungsfrist für den Vermieter auf **3 Monate** (abzüglich dreier Karenztage) jeweils zum Monatsende, wenn kumulativ

- der Wohnraum dem Mieter weniger als 10 Jahre überlassen war und
- der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

### **Kündigungsfrist „funktionsgebundene“ Werkmietwohnung, § 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB:**

Bei derartigen Wohnungen Reduzierung Kündigungsfrist für den Vermieter auf **1 Monat** (abzgl. dreier Karenztage) jeweils zum Monatsende verkürzt (unabhängig von Wohndauer).

- der Wohnraum für einen anderen aus dem gleichen Grund für einen anderen zur
- Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird

#### **Hinweis:**

Die Verkürzung der Kündigungsfrist bei gewöhnlicher Werkmietwohnung wirkt sich nur aus, wenn das Mietverhältnis länger als 5 Jahre dauert. Sonst sind die gesetzlichen Kündigungsfristen zwischen § 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB identisch mit § 573c BGB.

Bei „Azubis“ wirkt sich Verkürzung bei normaler Ausbildungsdauer beispielsweise folglich nicht aus.

### **2.2.4. Widerspruchsrecht des Mieters**

Die Unterscheidung zwischen einer gewöhnlichen Werkmietwohnung und einer funktionsgebundenen Werkmietwohnung hat auch Einfluss auf das Bestehen eines Widerspruchsrechts.

### **Widerspruchsrecht nach §§ 574 ff. BGB des Mieters nicht:**

#### **gewöhnliche Werkmietwohnung, § 576 Abs. 2 Nr. 2 BGB:**

- Mieter löst Dienstverhältnis, ohne dass Arbeitgeber gesetzlich begründeten Anlass gegeben hat
- Mieter hat dem AG durch sein Verhalten Anlass zur Auflösung Dienstverhältnis gegeben

#### **funktionsgebundene Werkmietwohnung, § 576 Abs. 2 Nr. 1 BGB:**

kein Widerspruchsrecht

Folglich zeigt sich auch hier eine Differenzierung innerhalb des Vertragstyps Werkmietwohnung.

#### **Hinweis:**

Da bei Werkmietwohnungen sowohl ein Dienstvertrag als auch ein Mietvertrag vorliegt, muss **beides gesondert beendet** werden.

### **2.3. Werkdienstwohnungen**

Die Vorschrift des § 576b BGB hat „Ordnungsfunktion“ und soll Anwendung des sozialen Mietrechts auf Werkdienstwohnungen regeln.

Wohnraum, der als Teil der Gegenleistung aus dem Dienst-/Arbeitsvertrag überlassen wird. „*im Rahmen*“ des Dienstvertrages, § 576b Abs. 1 BGB.

Schutz des mietenden Arbeitnehmers, da mangels Mietvertrag automatisch mit Beendigung des Dienst-/Arbeitsvertrages die Wohnung zurückgegeben werden müsste.

**Endet der Dienstvertrag endet auch das Nutzungsverhältnis ohne weitere Kündigung (einheitliches Vertragsverhältnis).**



### Ausnahme: § 576b BGB:

- der Arbeitgeber stattet Wohnraum nicht überwiegend (> 50 %) mit Einrichtungsgegenständen aus
- der Arbeitnehmer in der Wohnung mit seiner Familie oder Personen lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Hausstand führt

Folge der Ausnahme ist, dass Arbeitgeber nach den mietrechtlichen Bestimmungen (§§ 573 ff., 574 BGB inkl. §§ 576 ff. BGB) **gesondert kündigen** muss.

Kündigung unterliegt aber nicht Mitbestimmungsrecht!

#### **Hinweis:**

Keine Teilkündigung des Wohnraums möglich, da einheitliches Vertragsverhältnis.

### 3. Zusammenfassung

Die vorstehende Darstellung verdeutlicht, dass der Arbeitgeber als Vermieter sich Gedanken darüber machen muss, ob und inwieweit er selbst Wohnraum vermietet. Dabei ist zwischen einer Werkmietwohnung und einer Werkdienstwohnung zu differenzieren. Es kann bei Nichtbeachtung der Besonderheiten dazu führen, dass eine Wohnung nicht ohne weiteres kündbar ist. Dem vermietenden Arbeitgeber bleibt dann – ungewollt – der ausgeschiedene Arbeitnehmer als Mieter nebst Familie erhalten. Es handelt sich um eine Schnittstelle zwischen Mietrecht und Arbeitsrecht. Mietrechtliche Aspekte werden dabei meist vernachlässigt mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen.

Ihr  
Dr. Stangl

