

Kündigungsregelungen bei „Dienstwohnungen“

Als Hausmeister muss man oft mal schnell an den Arbeitsplatz. Da ist es praktisch, wenn die Wohnung möglichst nah am Geschehen liegt. „Dienstwohnungen“ sind v. a. bei Schulhausmeistern noch weit verbreitet, doch was passiert, wenn diese gekündigt wird? Wie sind die rechtlichen Grundlagen?

Der Beruf des Hausmeisters beinhaltet die Aufgabe, sich um den Zustand und den Erhalt von Gebäuden zu kümmern. Hierfür ist es erforderlich, dass er sich häufig vor Ort aufhält. Unter Umständen kann es sinnvoll sein, wenn er dann in diesem Gebäude wohnt. Aber auch aus anderen Gründen kann es sinnvoll sein, wenn ihm der Arbeitgeber eine Wohnung zur Verfügung stellt. Wird der Wohnraum im Hinblick auf ein Arbeitsverhältnis überlassen, handelt es sich um eine Werkswohnung. Die hierzu bestehenden Regelungen gelten inzwischen auch in den neuen Bundesländern.

Welche Arten von Werkswohnungen gibt es?

Wird die Wohnung nur im Rahmen der Beschäftigung überlassen, ohne dass das Bestehen des Arbeitsvertrages zur Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages gemacht wird, handelt es sich um eine Werkdienstwohnung. Hohe Beamte erhalten häufig Dienstwohnungen mit der Verpflichtung, ihren Wohnsitz in der Dienstwohnung zu nehmen. Die Wohnung ist dann unmittelbarer Bestandteil des Dienst- oder Arbeitsvertrages und zugleich Teil der Vergütung für die Arbeitsleistung. Es liegt kein selbstständiger Mietvertrag vor und es ist keine gesonderte Miete zu zahlen (LG Berlin, Beschluss vom 29.11.2012 – 63 T 198/12).

Ist das Bestehen des Dienstverhältnisses dagegen Voraussetzung für die Überlassung des Wohnraums und wird hierfür ein gesonderter Mietvertrag geschlossen, handelt es sich um eine Werksmietwohnung. Entscheidend ist, dass nur an

Arbeitnehmer eines bestimmten Arbeitgebers vermietet wird. Der Umfang der Tätigkeit spielt keine Rolle, es kann sich auch um eine geringfügige Beschäftigung handeln. Nicht wichtig ist auch, dass der Vermieter und der Arbeitgeber des Hausmeisters identisch sind.

Wann kann der Vermieter leichter kündigen?

Ein Sonderkündigungsrecht hat der Vermieter, wenn er dem Hausmeister den Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen des Arbeitsverhältnisses vermietet hat und das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde. Ein solches Recht steht ihm nicht zu, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit geschlossen ist und eine Verlängerung nicht oder nur auf bestimmte Zeit eintritt, regelmäßig also, wenn ein Zeitmietvertrag (§ 575 Abs. 1 Nr. 3 BGB) abgeschlossen wurde.

Grundsätzlich müssen der Arbeitsvertrag und der Mietvertrag nicht zeitgleich abgeschlossen worden sein. Allerdings muss der Arbeitsvertrag wesentlicher Grund für den Abschluss des Mietvertrags gewesen sein.

Teilweise wird sogar angenommen, dass während der Laufzeit des Arbeits-

Das besondere Kündigungsrecht hat der Vermieter erst, sobald das Arbeitsverhältnis rechtlich wirksam beendet ist. Vorher kann er die Hausmeisterwohnung nur ordentlich kündigen nach den allgemeinen, für Wohnraummietverhältnisse gültigen Vorschriften.

verhältnisses eine ordentliche Kündigung überhaupt ausgeschlossen ist.

Jedenfalls muss der Mietvertrag gesondert gekündigt werden; eine gleichzeitige Kündigung von Miet- und Arbeitsvertrag ist nicht möglich. Grundsätzlich darf dem Hausmeister die Kündigung des Mietvertrags erst nach der Beendigung des Arbeitsvertrags zugehen, kann aber noch während dessen Laufzeit ausgesprochen werden. Geht die Kündigung vor der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zu, ist sie zwar nicht unwirksam. Allerdings endet das Mietverhältnis dann erst zum nächstzulässigen Termin, d.h. nach Ablauf der Fristen für die ordentliche Kündigung gem. § 573c BGB.

Nicht funktionsgebundene Wohnung

Was konkret bei der Kündigung zu beachten ist, hängt davon ab, ob die Werkswohnung funktionsgebunden ist, weil das Arbeitsverhältnis die Überlassung des Wohnraums in unmittelbarer Nähe zur Arbeitsstätte erforderlich macht.

Eine nicht funktionsgebundene Wohnung kann der Vermieter mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn er die Wohnung vor weniger als 10 Jahren überlassen hat und sie für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt (§ 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Besteht das Mietverhältnis seit mehr als 10 Jahren, hat der Vermieter kein Sonderkündigungsrecht mehr; er könnte dann nur aus berechtigtem Interesse und nach den gesetzlichen Fristen kündigen.

Für den Betriebsbedarf im Rahmen der Sonderkündigung reicht es aus,

dass ein anderer Arbeitnehmer in der herauszugebenden Wohnung untergebracht werden soll, der nicht Nachfolger des Auszuscheidenden zu sein braucht.

Allein der Hinweis, dass die Wohnung dringend für die Unterbringung eines aktiv Bediensteten benötigt wird, genügt in der Begründung der Kündigung nicht. Vielmehr muss der Vermieter die näheren Umstände darlegen. Führt er eine Bewerberliste seiner Mitarbeiter, die eine neue Wohnung suchen, braucht ein konkreter Mitarbeiter im Kündigungsschreiben nicht genannt zu werden.

Weiter muss der Personal- bzw. Betriebsrat der Kündigung der Wohnung zustimmen (§ 75 Abs. 2 Nr. 2 BPersVG, § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG). Die geforderte Zustimmung für die Kündigung des Wohnraums ist nur bis zur rechtswirksamen Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses zwingend erforderlich.

Das Sonderkündigungsrecht muss nicht zum ersten zulässigen Termin ausgeübt werden, weil die Voraussetzungen auch noch später eintreten können. Wichtig ist aber, dass zwischen der Beendigung des Arbeitsverhältnisses und dem Ausspruch der Kündigung der Werkwohnung ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht (LG Bochum, Beschluss vom 08.04.1992, 9 T 14/92, WuM 1992 S. 438). Hat der Vermieter mit der Kündigung nämlich längere Zeit gewartet, kann der Mieter einwenden, dass das Kündigungsrecht verwirkt sei, weil er hiermit nicht mehr rechnen musste.

Funktionsgebundene Wohnung

Bei funktionsgebundenen Werkwohnungen kann der Vermieter das Mietverhältnis mit dem Hausmeister spätestens am 3. Werktag zum Monatsende kündigen (§ 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Voraussetzung ist, dass der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten, häufig den Nachfolger des Ausgeschiedenen, benötigt wird. Hier hängt das Sonderkündigungsrecht nicht von der Dauer der Überlassungszeit ab.

Die kurze Kündigungsfrist bei funktionsgebundenen Wohnungen soll verhindern, dass z. B. ein Hausmeister seine Arbeit niederlegt, die Wohnung aber blockiert, wenn sie der Vermieter einem

neuen Hausmeister zur Verfügung stellen will. Auch hier muss der Vermieter in der Begründung einen konkreten betrieblichen Bedarf vortragen, ohne dass der neue Hausmeister namentlich genannt werden muss. Häufig steht ein neuer Hausmeister erst zur Verfügung, wenn konkret absehbar ist, wann er auch die Hausmeisterwohnung beziehen kann.

Wann kann der Mieter der Kündigung widersprechen?

Grundsätzlich kann der Mieter bei nicht funktionsgebundenen Werkwohnungen der Kündigung widersprechen, bei der Abwägung der Interessen sind aber auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen (§ 576a Abs. 1 BGB). Wenn Vermieter und Arbeitgeber nicht personengleich sind, spielt das betriebliche Interesse des Arbeitgebers eine besondere Rolle.

Wenn der Vermieter den Mieter vor Fristablauf nicht über sein Widerspruchsrecht belehrt, kann der Mieter noch im ersten Termin des Räumungsprozesses widersprechen.

Vollständig ausgeschlossen ist das Widerspruchsrecht des Mieters bei funktionsgebundenen Werkwohnungen (§ 576a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Weiter hat der Mieter kein Widerspruchsrecht, wenn er ohne Veranlassung durch seinen Arbeitgeber gekündigt hat bzw. er durch sein Verhalten eine Kündigung des Arbeitgebers veranlasst hat, z. B. bei erheblicher Störung des Betriebsfriedens (§ 576a Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Was gilt bei einer Werkdienstwohnung?

Besteht neben dem Arbeitsvertrag kein gesonderter Mietvertrag, handelt es sich um eine Werkdienstwohnung, da die Überlassung der Wohnung ein Teil der Vergütung für die Arbeitsleistung ist. Auf den gemischten Vertrag sind je nach Sachlage arbeitsrechtliche oder mietrechtliche Vorschriften anwendbar.

Eine Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB ist nicht möglich. Für die Dauer des Arbeitsverhältnisses kann die Wohnung nicht gekündigt werden.

Endet das Arbeitsverhältnis, kann das Mietverhältnis weiterlaufen, wenn der Arbeitnehmer die Wohnung selbst eingerichtet hat bzw. hier mit der Familie oder anderen Personen lebt und dauerhaft einen gemeinsamen Haushalt führt (§ 576b Abs. 1 BGB). Hat dagegen der Vermieter die Wohnung möbliert bzw. an eine Einzelperson überlassen, ist die Wohnraumüberlassung vom Bestehen des Arbeitsverhältnisses abhängig und nicht nach dem Mietrecht zu beurteilen. Endet das Arbeitsverhältnis, verliert der Arbeitnehmer das Recht zur Wohnungsnutzung.

Solange das Arbeitsverhältnis besteht, entscheiden die Arbeitsgerichte auch über Klagen, die die Wohnungsnutzung betreffen (BAG, Beschluss vom 02.11.1999, 5 AZB 18/99, ZMR 2000 S. 361). Nach dem Ende des Arbeitsverhältnisses ist nur noch das örtliche Amtsgericht zuständig.

Tipp

Grundsätzlich ist es für den Hausmeister wie für den Arbeitgeber bzw. Vermieter immer gut, sich über die rechtlichen Grundlagen zu informieren bzw. sich im konkreten Einzelfall beraten zu lassen.



Klaus Eichhorn

ist Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht in der Kanzlei Kordt-Rechtsanwälte in Essen.

Seit 1986 berät und vertritt er diverse Verwaltungs- und Immobilienunternehmen, wurde als Schiedsgutachter im Mietrecht für einen Rechtsschutzversicherer tätig und war langjährig Dozent am Europäischen Bildungszentrum der Immobilien- und Wohnungswirtschaft (EBZ). Seit März 2014 ist er Dozent am BildungsCenter der Wirtschaft in Essen. Er ist Autor diverser Fachartikel sowie Bücher zum Thema Miet- und WEG-Recht und engagiert sich in Mietrechts-Vereinen und Verbänden.

Seit 1986 berät und vertritt er diverse Verwaltungs- und Immobilienunternehmen, wurde als Schiedsgutachter im Mietrecht für einen Rechtsschutzversicherer tätig und war langjährig Dozent am Europäischen Bildungszentrum der Immobilien- und Wohnungswirtschaft (EBZ). Seit März 2014 ist er Dozent am BildungsCenter der Wirtschaft in Essen. Er ist Autor diverser Fachartikel sowie Bücher zum Thema Miet- und WEG-Recht und engagiert sich in Mietrechts-Vereinen und Verbänden.