

Werkwohnung: Abschluss von Mietverträgen im Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis

Was sollte der Arbeitgeber berücksichtigen?

In Zeiten des Fachkräftemangels versuchen Hotels und Gaststätten wieder verstärkt, Auszubildende und Arbeitnehmer durch die Zurverfügungstellung von Wohnraum zu binden um dadurch am Arbeitsmarkt attraktiver zu werden. Nach Beendigung des Arbeits-/Ausbildungsverhältnisses möchte der Arbeitgeber die Wohnung zumeist anderen Mitarbeitern überlassen. Oft geht das unproblematisch – doch was gilt, wenn der bisherige Arbeitnehmer/Auszubildende die Wohnung nicht verlassen möchte? Die folgende Übersicht soll einen kurzen Einblick über die Grundlagen des Mietvertrages, seiner Beendigungsmöglichkeit sowie etwa bestehende Mitspracherechte des Betriebsrates geben.

	Werkmietvertrag (§ 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB)	Funktionsbedingter Werkmietvertrag (§ 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB)	Werkdienstvertrag (§ 576b BGB)
Begriff	Mit Rücksicht auf das Arbeitsverhältnis abgeschlossener Mietvertrag über Wohnraum.	Mit Rücksicht auf das Arbeitsverhältnis abgeschlossener Mietvertrag über Wohnraum, wobei die Wohnung so gelegen ist, dass sie eine unmittelbare Beziehung zur Arbeits-/Dienstleistung hat. <u>Beispiele:</u> abgelegene Betriebsstätte ohne sonstige Wohngelegenheit; für Personal mit Bereitschaftsdienst, Hausmeisterwohnung	Es besteht eine funktionelle Verknüpfung zwischen dem Arbeits- und dem Mietvertrag; die Wohnung wird zur besseren Erfüllung der arbeitsvertraglichen Pflichten überlassen. Ohne Wohnraumüberlassung kommt das Arbeitsverhältnis nicht zustande. <u>Beispiele:</u> Hausmeister, Wachpersonal, Nachtportier mit Bereitschaftsdienst
Mietvertrag / besondere Kennzeichen	• eigenständig neben dem Arbeitsvertrag • keine	• eigenständig neben dem Arbeitsvertrag • mehrere Zimmer • zumindest teilweise eigene Möblierung • es können neben dem Arbeitnehmer weitere Personen aus seinem Umfeld in der Wohnung leben	• integrierte Regelung im Arbeitsvertrag • Mietzins ist Bestandteil der arbeitsvertraglichen Vergütung • ein Zimmer • Möblierung erfolgt durch Arbeitgeber • die Aufnahme weiterer Personen ist untersagt
Beendigungsgründe	• Arbeitsvertrag ist/wird beendet und Wohnung wird für einen anderen Mitarbeiter benötigt • daneben gilt das allg. Mietrecht	• Arbeitsvertrag ist/wird beendet und Wohnung wird für einen anderen Mitarbeiter benötigt • daneben gilt das allg. Mietrecht	Beendigung des Arbeitsverhältnisses

	Werkmietvertrag (§ 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB)	Funktionsbedingter Werkmietvertrag (§ 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB)	Werkdienstvertrag (§ 576b BGB)
Kündigungsfrist	- bis zur Dauer des Mietverhältnisses von bis zu 10 Jahren = 3 Monate abzüglich einer Karenzzeit von 3 Werktagen - danach: 6 Monate abzüglich einer Karenzzeit von 3 Werktagen	1 Monat abzüglich einer Karenzzeit von 3 Werktagen	keine; das Mietverhältnis endet mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses, insofern sind die für das Arbeitsverhältnis einschlägigen Kündigungsfristen maßgeblich
Rechte des Betriebsrates	Mitbestimmung nach § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG; Zuweisung und Kündigung von Wohnraum sowie allg. Festlegung von Nutzungsbedingungen	Mitbestimmung nach § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG; Zuweisung und Kündigung von Wohnraum sowie allg. Festlegung von Nutzungsbedingungen	keine; Ausnahme: es besteht an sich ein Mitbestimmungsrecht bei der Gestaltung des Arbeitsvertrages
Rechtsweg	zu den ordentlichen Gerichten (I. Instanz in der Regel Amtsgericht) Nachteil: Risiko eines langwierigen Räumungsverfahrens mit (gegenüber einem arbeitsgerichtlichen Verfahren) höherem Kostenrisiko	zu den ordentlichen Gerichten (I. Instanz in der Regel Amtsgericht) Nachteil: Risiko eines langwierigen Räumungsverfahrens mit (gegenüber einem arbeitsgerichtlichen Verfahren) höherem Kostenrisiko	zu den Arbeitsgerichten Vorteil: In der Regel schneller 1. Gutetermin; geringeres Kostenrisiko (gegenüber den ordentlichen Gerichten) in der I. Instanz

Bitte beachten Sie:

In der Praxis lässt sich manchmal nur schwer zwischen einem funktionsbedingten Werkmietvertrag und einem Werkdienstvertrag unterscheiden; die Grenzen sind zum Teil fließend.

Rebecca Wetzels-Spöttlich

Rechtsanwältin bei CHT Rechtsanwälte GbR – Rechtsanwälte und Notare

Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin

www.cht-legal.com