

Wohnungen für Betriebsmitarbeiter können eine gute Sache sein. Der Angestellte muss sich nicht auf dem freien Markt um eine Bleibe kümmern, die Firmen haben ein attraktives Angebot für neue Bewerber. Doch was passiert, wenn das Arbeitsverhältnis endet?



Einer der Nachteile von Mitarbeiterwohnungen: Bei einer Kündigung des Arbeitsverhältnisses kann es sein, dass der Arbeitnehmer dann auch ohne Wohnung dasteht

Foto: imago images/MITO

Vermieten Firmen Wohnungen an ihre Mitarbeiter, spricht man von Mitarbeiterwohnen. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei um die Vermietung einer Werksdienstwohnung oder einer Werkmietwohnung, für die jeweils besondere rechtliche Regelungen gelten. Bei einer **Werksdienstwohnung** stellt die Überlassung der Wohnung das Entgelt (oder einen Teil davon) für die Dienstleistung dar. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich dabei nicht aus einem neben dem Arbeitsverhältnis bestehenden Mietvertrag, sondern aus dem Arbeitsverhältnis selbst. Für die Dauer des Arbeitsverhältnisses kann die Werksdienstwohnung nicht gekündigt werden. Erst mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses entfällt die Verpflichtung des Arbeitgebers, dem Arbeitnehmer die Wohnung zu überlassen. Bestand ein Arbeitsverhältnis auf unbestimmte Zeit, muss der Arbeitgeber neben dem Arbeitsvertrag auch den Mietvertrag über die Werksdienstwohnung kündigen. Bei einem Arbeitsverhältnis auf bestimmte Zeit verliert der Arbeitnehmer dagegen mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses auch das Recht zum Bewohnen der Werksdienstwohnung. Eine Kündigung ist nicht erforderlich. Eine **Werkmietwohnung** ist eine Wohnung, die einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet worden ist. Hier bestehen zwei Rechtsverhältnisse nebeneinander, das Arbeitsverhältnis und das Mietverhältnis. Da zwei selbstständige

Mitarbeiterwohnen – was passiert bei einer Kündigung?

Rechtsverhältnisse vorliegen, hat der Arbeitsvertrag grundsätzlich keinen Einfluss auf das Mietverhältnis, das sich allein nach mietrechtlichen Bestimmungen richtet.

Wird die Wohnung einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet, ist der Kündigungsschutz bei Ende des Arbeitsverhältnisses allerdings eingeschränkt. Für eine Werkmietwohnung gelten kürzere Kündigungsfristen für den Vermieter als es bei normalen Mietwohnungen der Fall ist.

Für funktionsgebundene Werkmietwohnungen (Pförtner- oder Hausmeisterwohnung) gilt eine einmonatige Kündigungsfrist. Erforderlich ist aber, dass die Wohnung für den Nachfolger am Arbeitsplatz benötigt wird. Für nicht an eine bestimmte Funktion innerhalb des Betriebes geknüpfte Wohnungen gilt eine dreimonatige Kündigungsfrist, wenn die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer benötigt wird und das Mietverhältnis noch keine zehn Jahre dauert. Wohnt der Arbeitneh-

mer schon mindestens zehn Jahre in der Wohnung, dann gelten die allgemeinen Kündigungsfristen.

Kündigt der Vermieter die Werkwohnung beispielsweise, weil er an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist oder das Gebäude abreißen oder zur gewerblichen Nutzung vermieten will, kann der Mieter dieser Kündigung wegen sozialer Härte widersprechen. Allerdings werden bei der Prüfung dieses Mieterwiderspruchs auch die Interessen der Firma an der Kündigung berücksichtigt.

Handelt es sich bei der gekündigten Wohnung jedoch um eine funktionsgebundene Wohnung, steht dem Mieter das Widerspruchsrecht dagegen nicht zu. Er hat auch dann kein Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel, wenn er von sich aus das Arbeitsverhältnis gekündigt hat oder wenn er seinem Arbeitgeber einen gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat, beispielsweise durch erhebliche Störung des Betriebsfriedens.