

GPA-Mitteilung 2/2007

Az. 054.52; 647.50

03.12.2007

Umwandlung von Dienstwohnungen in Werkmietwohnungen

Manche Kommunen überlassen bestimmten Bediensteten aufgrund ihrer dienstlichen Verwendung als Hausmeister, Klärwärter Bauhofleiter u.ä. spezielle Dienstwohnungen z.B. auf dem Schulgelände, der Kläranlage oder dem Bauhof. Auch im Zuge der Kommunalisierung von Sonderbehörden durch die Verwaltungsstruktur-Reform sind solche Dienstwohnungsverhältnisse begründet worden. Dabei ist nach Erkenntnissen aus der überörtlichen Prüfung oft unklar geblieben, um welche „Form“ der Werkwohnung es sich handelt. Hierzu werden folgende Empfehlungen gegeben:

Werkmietwohnung oder Werkdienstwohnung

Für diese Mitverhältnisse mit **Beschäftigten** gelten auch dann die privatrechtlichen Vorschriften des BGB, wenn die beamtenrechtlichen Landesdienstwohnungsvorschriften analog angewendet werden. Das BGB unterscheidet bei Werkwohnungen zwischen einer Werkmietwohnung und einer Werkdienstwohnung. Geschäftsgrundlage für die Überlassung dieser Wohnungen ist bei Beamten und Beschäftigten ein Dienst- bzw. ein Arbeitsverhältnis. Bei einer **Werkmietwohnung** werden die Bedingungen des Mietverhältnisses außerhalb des Arbeitsvertrags bzw. des Dienstverhältnisses in einem gesonderten Mietvertrag festgelegt. Dagegen wird die Überlassung einer **Werkdienstwohnung** an einen Beschäftigten zusammen mit dem Arbeitsverhältnis in einem einheitlichem Arbeitsvertrag geregelt, nach dem auch die Wohnraumüberlassung Teil des Arbeitsentgelts sein kann. Bei Beamten gilt dem Grunde nach mit dem Unterschied dasselbe, dass der Dienstherr aufgrund des Dienstverhältnisses die Möglichkeit der Zuweisung einer **Dienstwohnung** auf öffentlich-rechtlicher Grundlage hat. Ein wesentlicher Unterschied der Werkwohnung zum „normalen Wohnraum“ liegt wegen der auf das Dienstverhältnis bezogenen Ausgangslage u.a. bei der **Kündigung des Mietverhältnisses**. So hat der Mieter einer Werkwohnung gegen die Kündigung infolge der Auflösung des Arbeitsverhältnisses kein Widerspruchsrecht, wenn es

einen gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat (§§ 576 ff. BGB).

Wegen der damit nach den Landesdienstwohnungsvorschriften verbundenen Festlegungen u.a. der familienstandsbezogenen Wohnungsgröße und der verdienstabhängigen Mietsätzen hat die GPA die Begründung von Werkdienstwohnungsverhältnissen schon immer in Frage gestellt. Die notwendige Nähe von Wohnung und Arbeitsstätte kann nach mit einem Werkmietverhältnisses für die Kommune sogar noch vorteilhafter sichergestellt werden. Auch das Land Baden-Württemberg wandelt seine landeseigene Dienstwohnungen in funktionsbedingte Werkmietwohnungen zum 01. Januar 2008 um (Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Umwandlung der Landesdienstwohnungen in funktionsgebundene Werkmietwohnungen vom 08.11.2007, GABl. S. 541). Den Kommunen wird empfohlen entsprechend zu verfahren; auf die Übergangsregelungen

- Mietzinsüberprüfung frühestens nach drei Jahren,
 - Betriebskostenübernahme durch den Mieter und
 - Kostentragung für Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung durch Mieter
- in der o.g. Verwaltungsvorschrift wird hingewiesen.