

Inhaltsübersicht

Einleitung.....	19
1. Kapitel: Historie, Gegenwart und Zukunft	21
§ 1 Historie	21
§ 2 Gegenwart und Zukunft.....	23
2. Kapitel: Werkmietwohnungen.....	29
§ 3 Wesen einer Werkmietwohnung.....	29
§ 4 Formerfordernisse.....	46
§ 5 Dienst- und Mietverhältnis.....	48
§ 6 Gestaltungsmöglichkeiten.....	60
§ 7 Beendigung des Mietverhältnisses.....	66
§ 8 Mitbestimmungsrechte des Betriebsrates	96
3. Kapitel: Werkdienstwohnungen.....	109
§ 9 Wesen einer Werkdienstwohnung	109
§ 10 Wohnraumüberlassung während des Dienstverhältnisses	124
§ 11 Beendigung und Fortführung der Wohnraumüberlassung.....	139
4. Kapitel: Sonderfragen.....	157
§ 12 Behandlung und Auswirkungen von Pflichtverletzungen des Dienstverpflichteten	157
§ 13 Betriebsübergang.....	164
§ 14 Rechtswegfragen.....	169
§ 15 Wohnungszuweisung bei Scheidung, § 1568a BGB	178

§ 16 Der Tod des Dienstverpflichteten und seine Folgen nach §§ 563 f. BGB	184
Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse.....	195
Schriftumsverzeichnis	205

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	19
1. Kapitel: Historie, Gegenwart und Zukunft.....	21
§ 1 Historie.....	21
§ 2 Gegenwart und Zukunft.....	23
I. Gesellschaftliche Aspekte	24
II. Unternehmerische Aspekte	25
2. Kapitel: Werkmietwohnungen	29
§ 3 Wesen einer Werkmietwohnung	29
I. Vermietung mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses.....	29
1. Die Vermietung mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses in Literatur und Rechtsprechung	31
2. Bewertung und eigene Einordnung.....	32
a) Dienstverhältnis als Anlass	32
b) Wirtschaftliche Verbindung nicht ausreichend.....	33
c) Notwendigkeit einer intensiveren Verknüpfung	34
(1) Keine betriebliche Notwendigkeit erforderlich	35
(2) Keine Abhängigkeit des Mietverhältnisses vom Dienstverhältnis.....	35
(3) Dienstverhältnis nicht zwingend alleiniger Anlass der Vermietung.....	36
(4) Eigener Ansatz: Betrieblicher Zusammenhang.....	36
(5) Das Dienstverhältnis als Grundlage i.S.d. § 313 BGB	38
3. Ergebnis	38
II. Vertragsnatur der Verknüpfung	39
1. Kein einheitliches Rechtsgeschäft	39
2. Vertragsverbindung.....	40

III. Besonderheiten der funktionsbedingten Werkmietwohnung.....	42
1. Wesen einer funktionsbedingten Werkmietwohnung	42
a) Betriebliches Erfordernis der Vermietung	43
b) Unmittelbare Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte.....	44
2. Vertragsnatur der funktionsbedingten Werkmietwohnung.....	45
3. Ergebnis	46
§ 4 Formerfordernisse	46
§ 5 Dienst- und Mietverhältnis	48
I. Das Dienstverhältnis	48
1. Erfasste Tätigkeiten	48
2. Umfang der Tätigkeiten.....	51
3. Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Dienstverhältnisse.....	52
II. Das Mietverhältnis	54
1. Ausgestaltung des Mietverhältnisses	54
2. Mietzins und Mieterhöhung.....	55
III. Möglicher Zeitpunkt der Verknüpfung	57
§ 6 Gestaltungsmöglichkeiten	60
I. Werkeigene Werkmietwohnungen.....	60
II. Werkfremde Werkmietwohnungen	63
1. Vermietung durch rechtlich selbständige Wohnungsgesellschaft.....	64
2. Werkförderungsverträge	64
§ 7 Beendigung des Mietverhältnisses	66
I. Außerordentliche fristlose Kündigung, §§ 543, 569 BGB.....	66
II. Beendigung durch Befristung, § 575 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BGB.....	67
III. Ordentliche Kündigung vor Beendigung des Dienstverhältnisses	68
1. Ausschluss der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses während des Dienstverhältnisses.....	69
a) Ausschluss durch Parteivereinbarung.....	69
b) Einfluss dienstvertraglicher Vereinbarungen	69
c) Stillschweigender Ausschluss einer ordentlichen Kündigung.....	70

(1) Gewöhnliche Werkmietwohnungen	70
(2) Funktionsbedingte Werkmietwohnungen	72
2. Berechtigtes Interesse des Vermieters, § 573 BGB.....	74
a) Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB	74
b) Kündigung wegen Betriebsbedarf	76
(1) Ausschluss des Betriebsbedarfes.....	76
(2) Betriebsbedarf während des Dienstverhältnisses.....	77
(3) Begründetheit des Betriebsbedarfes.....	79
(4) Einschub: Betriebsbedarfskündigung bei betriebsfremder Vermietung.....	80
c) Angabe im Kündigungsschreiben, § 573 Abs. 3 BGB	81
3. Besonderheiten des Widerspruchsrechtes, § 576a Abs. 1 BGB.....	82
IV. Ordentliche Kündigung nach Beendigung des Dienstverhältnisses.....	83
1. Notwendigkeit eines berechtigten Interesses.....	83
2. Fristen der ordentlichen Kündigung, § 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB	84
a) Benötigen des Wohnraums für einen anderen Dienstverpflichteten	85
b) Beendigung des Dienstverhältnisses.....	85
c) Zeitlicher Zusammenhang zwischen den Kündigungen	86
d) Erläuterungen im Kündigungsschreiben	88
e) Rechtsfolge.....	88
3. Fristen der ordentlichen Kündigung bei funktionsbedingten Werkmietwohnungen, § 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB	89
4. Berücksichtigung der Belange des Dienstberechtigten, § 576a Abs. 1 BGB.....	90
5. Ausschluss des Widerspruchsrechtes, § 576a Abs. 2 BGB.....	91
a) Kündigung nach § 576a Abs. 2 Nr. 1 BGB (Funktionsbedingte Werkmietwohnungen)	91
b) Lösung des Dienstverhältnisses durch den Mieter	92
c) Lösung des Dienstverhältnisses durch den Dienstherrn.....	94
V. Übergangsregelungen.....	95

§ 8	Mitbestimmungsrechte des Betriebsrates.....	96
I.	Allgemeines	96
1.	Abgrenzung zur Sozialeinrichtung	96
2.	Sachlicher Anwendungsbereich	97
3.	Personeller Anwendungsbereich.....	98
II.	Inhalt des Mitbestimmungsrechtes	100
1.	Widmung, Entwidmung und Dotierungsrahmen	100
2.	Zuweisung und Kündigung von Wohnräumen	101
a)	Zuweisung von Wohnräumen	101
b)	Kündigung von Wohnräumen.....	104
3.	Festlegung der Nutzungsbedingungen.....	105
III.	Besonderheiten bei den funktionsbedingten Werkmietwohnungen	105
3.	Kapitel: Werkdienstwohnungen	109
§ 9	Wesen einer Werkdienstwohnung.....	109
I.	Vorliegen lediglich eines Vertrages (formelles Kriterium).....	110
1.	Wortlaut des § 576b BGB.....	111
a)	„Im Rahmen“ des Dienstverhältnisses überlassen	111
b)	Überlassen des Wohnraums.....	111
c)	Rechtsverhältnis.....	112
d)	§ 576b Abs. 2 BGB.....	113
2.	Systematik und Rechtsfolge von § 576b BGB.....	113
a)	Systematik.....	113
b)	Rechtsfolge.....	114
3.	Ergebnis und Formulierungsvorschlag	114
II.	Vertragsnatur des Dienstvertrages	115
III.	Notwendigkeit eines materiellen Kriteriums?	117
1.	Vertragsgestaltung als geeignetes Abgrenzungskriterium zu den Werkmietwohnungen	117
2.	Wortlaut des § 576b BGB.....	119
3.	Notwendigkeit eines materiellen Kriteriums bei Existenz eines Betriebsrates?	119

a)	Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates bei Werkdienstwohnungen.....	120
b)	Analoge Anwendung von § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG auf Wohnraumüberlassung ohne betriebliche Notwendigkeit?	120
4.	Notwendigkeit eines materiellen Kriteriums aus Mieterschutzgründen?	123
5.	Ergebnis	124
§ 10	Wohnraumüberlassung während des Dienstverhältnisses.....	124
I.	Anwendbares Recht.....	125
1.	Die Rechtsanwendung bei gemischten Verträgen.....	125
2.	Anwendbare Vorschriften bei den Werkdienstwohnungen	125
a)	Keine (direkte) Anwendung mietrechtlicher Vorschriften.....	126
b)	Parteivereinbarungen und deren Grenzen.....	127
(1)	Einzel ausgehandelte Nutzungsbedingungen.....	127
(2)	Vom Dienstherrn für eine Vielzahl von Fällen gestellte Nutzungsbedingungen.....	128
(3)	Verweis auf mietrechtliche Vorschriften	130
(4)	Tarifvertragliche Regelungen oder Betriebs- und Dienstvereinbarungen	131
c)	Fehlende Regelungen	131
3.	Sonderfall Nutzungsentgelt.....	132
a)	Ausgestaltung des Entgeltes	132
b)	Erhöhung des Nutzungsentgeltes	133
II.	Beendigung der Wohnraumüberlassung.....	134
1.	Anwendbare Vorschriften	134
2.	Teilkündigung.....	135
3.	Widerrufsvorbehalt, Änderungskündigung und Aufhebungsvertrag.....	137
III.	Fazit	139
§ 11	Beendigung und Fortführung der Wohnraumüberlassung.....	139
I.	Beendigung der Wohnraumüberlassung.....	139

1.	Unbefristetes Dienstverhältnis	139
2.	Befristetes Dienstverhältnis	142
II.	Rechtsverhältnis der fortgeführten Wohnraumüberlassung in der Literatur.....	144
1.	Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses.....	144
a)	Gesetzliches Schuldverhältnis.....	144
b)	Vorliegen eines Mietverhältnisses	146
2.	Nutzungsentgelt.....	146
3.	Stellungnahme	147
a)	Fortgesetzte Wohnraumüberlassung durch Vorenthaltung	148
b)	Fortgesetzte Wohnraumüberlassung ohne Beendigung.....	151
(1)	Kein Abwicklungsverhältnis	151
(2)	Kein Gesetzliches Schuldverhältnis mit Rechten und Pflichten nach § 242 BGB.....	151
(3)	Kein Mietverhältnis.....	152
(4)	Eigener Ansatz: Vertragliches Nutzungsverhältnis eigener Art.....	152
(a)	Rechtsverhältnis.....	152
(b)	Nutzungsentgelt.....	154
c)	Wohnraumüberlassung zwischen dem Ende des Dienstverhältnisses und dem Ablauf der Kündigungsfrist	155
III.	Ergebnis	156
4.	Kapitel: Sonderfragen	157
§ 12	Behandlung und Auswirkungen von Pflichtverletzungen des Dienstverpflichteten	157
I.	Werkmietwohnungen	157
1.	Dienstrechtliche Pflichtverletzung.....	157
2.	Mietrechtliche Pflichtverletzung	158
II.	Werkdienstwohnungen.....	158

1. Verletzung von Dienstpflichten (ausgenommen Wohnraum)	159
2. Verletzung von Pflichten hinsichtlich der Wohnraumüberlassung	159
III. Sonderfall: Fehlverhalten Dritter in der Werkwohnung	160
1. Werkmietwohnungen	161
a) Zurechnung von Fehlverhalten vertragsfremder Personen im Mietrecht	161
b) Auswirkungen auf das Dienstverhältnis.....	163
2. Werkdienstwohnungen.....	163
§ 13 Betriebsübergang	164
I. Werkmietwohnungen	165
II. Werkdienstwohnungen.....	168
§ 14 Rechtswegfragen	169
I. Werkmietwohnungen	170
1. Generelle Zuständigkeit.....	170
2. Auswirkungen einer Aufrechnung auf den Rechtsweg.....	171
a) Vorab: Behandlung einer Aufrechnung mit einer rechtswegfremden Forderung.....	171
b) Rechtswegzuständigkeit.....	174
II. Werkdienstwohnungen.....	176
1. Vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses.....	176
2. Nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	176
§ 15 Wohnungszuweisung bei Scheidung, § 1568a BGB.....	178
I. Sachlicher Anwendungsbereich.....	178
1. Erfasste Werkwohnungen.....	178
2. Wohnraumüberlassung der Ehegatten im Innenverhältnis.....	180
II. Persönlicher Anwendungsbereich.....	180
1. Anspruchsinhaber, Anspruchsgegner und Zustimmungsberechtigter	180
2. Beide Ehegatten sind Dienstverpflichtete	181
3. Beide Ehegatten sind Mieter	182

III. Anwendungszeitraum	182
IV. Anspruchsvoraussetzungen.....	183
V. Rechtsfolge.....	184
§ 16 Der Tod des Dienstverpflichteten und seine Folgen nach §§ 563 f. BGB	184
I. Beendigung des Mietverhältnisses mit nach § 563 BGB eingetretener Person.....	185
1. Werkmietwohnungen	185
a) Gewöhnliche Werkmietwohnungen	186
(1) Anwendbarkeit der §§ 576, 576a BGB	186
(2) Sonderkündigungsrecht nach § 563 Abs. 4 BGB	186
(a) Der wichtige Grund i.S.v. § 563 Abs. 4 BGB.....	186
(b) Betriebsfremdheit als wichtiger Grund	190
b) Funktionsbedingte Werkmietwohnungen	192
2. Werkdienstwohnungen.....	192
II. Beendigung des Mietverhältnisses bei Fortsetzung mit überlebendem Mieter, § 563a BGB	193
 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse.....	 195
 Schrifttumsverzeichnis	 205