

Für das Nachschlagewerk! Ja
Für die Fachpresse! Ja
Für die Amtliche Sammlung! Nein

Gesetz: BetrVG 1972 § 87 Abs. 1 Nr. 9

Leitsatz:

Ist der Arbeitgeber nicht selbst Vermieter von Wohnräumen, die seinen Arbeitnehmern mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet werden, so reicht das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats im Rahmen des § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG nur soweit, wie die Rechte des Arbeitgebers gegenüber dem Vermieter bei der Begründung und (oder) Durchführung der Mietverträge über diese Wohnräume. Diese Rechte können sich auch aus der Stellung des Arbeitgebers als Mehrheitsgesellschafter der Vermieterin ergeben.

Aktenzeichen: 1 ABR 20/75
Beschuß des BAG vom 18. Juli 1978

LAG Niedersachsen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



1 ABR 20/75

4 Ta BV 38/73 Niedersachsen

Im Namen des Volkes!

Beschluß

In Sachen

pp.

hat der Erste Senat des Bundesarbeitsgerichts in der Sitzung vom 18. Juli 1978 durch den Richter Bichler als Vorsitzenden, die Richter Dr. Dieterich und Dr. Seidensticker sowie die ehrenamtlichen Richter Gnade und Dr. Menzel beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsgegnerin wird der Beschluß des Landesarbeitsgerichts Niedersachsen vom 11. Dezember 1974 - 4 Ta BV 38/73 - aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Landesarbeitsgericht zurückverwiesen.

V o n R e c h t s w e g e n !

- 2 -



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 2 -

G r ü n d e :

I. Die "W" " Wohnstätten GmbH - Beteiligte dieses Verfahrens - vermietet u.a. in L bei B 297 Wohnungen. Davon sind gegenwärtig 161 Wohnungen an Arbeitnehmer der Antragsgegnerin vermietet. Die Antragsgegnerin, ihrer Rechtsform nach ebenfalls eine GmbH, besitzt ausweislich eines Beteiligungsverzeichnisses vom 1. Januar 1972 97 v.H. der Gesellschaftsanteile der "W" " Wohnstätten GmbH. Außerdem stellt sie die drei Mitglieder des Beirats dieser Gesellschaft, dessen Aufgabe u.a. darin liegt, die Geschäftsführung zu überwachen.

Jedenfalls einige derjenigen Arbeitnehmer der Antragsgegnerin, die Mieter von Wohnungen der "W" " Wohnstätten GmbH sind, haben mit dieser Gesellschaft neben einem üblichen Mietvertrag einen Zusatzvertrag geschlossen, der u.a. folgende Vereinbarungen enthält:

"...

§ 1 Die im Mietvertrag näher bezeichnete Wohnung nebst Zubehör wird als Werkswohnung in untrennbarem Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis des Mieters mit den V F Werken GmbH, B , überlassen.

§ 2 Das Recht zur Benutzung der Wohnung und des Zubehörs endet, soweit nicht die Mieterschutzbestimmungen Anwendung finden, mit der Auflösung des Arbeitsverhältnisses des Mieters bei der Firma V F Werke GmbH, B , ohne daß es hierzu einer besonderen Kündigung des Mietvertrages bedarf.

.....

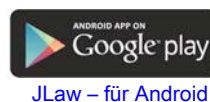
§ 3 1.

2. Falls nach Auflösung des Arbeitsverhältnisses des Mieters das Mietobjekt zugunsten des Nachfolgers des Mieters im Arbeitsverhältnis oder für einen anderen Angehörigen des Werkes, zu dessen Gunsten das Mietobjekt gebunden ist, benötigt wird, verpflichtet sich der Mieter ausdrücklich, eine ihm zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung auch dann zu beziehen, wenn die angebotene Ersatzwohnung im Verhältnis zur

- 3 -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

- 3 -

Werkswohnung nicht angemessen erscheint.

3.

§ 4 1. Der in dem Mietvertrag festgelegte Mietzins ist für die Dauer des Arbeitsverhältnisses des Mieters mit den V F Werken GmbH, B festgesetzt, kann aber der jeweiligen Rechtsentwicklung im Rahmen der Gesetze angepaßt werden.

Bleibt der Mieter nach Beendigung des Arbeits- oder Mietverhältnisses noch im Besitz der Wohnung, erhöht sich der Mietzins bzw. die Nutzungsentschädigung jeweils bis zur Höhe des gesetzlich höchst zulässigen Mietzinses.

§ 5 Dieser Zusatzvertrag ist wesentlicher Bestandteil des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages. Soweit Bestimmungen des Mietvertrages diesem Zusatzvertrag nicht entsprechen, gehen die Bestimmungen des Zusatzvertrages vor."

Ende Mai 1972 teilte die "W " Wohnstätten GmbH einem Teil ihrer Mieter mit, daß mit dem Einbau von Gasheizungen begonnen werde. In der Folgezeit wurden die Mieten wegen der Aufwendungen für diese Einbauten erhöht. Gegen diese Maßnahmen erhob der Antragsteller als Betriebsrat des Werkes L der Antragsgegnerin Einwendungen; er machte sein Mitbestimmungsrecht nach § 87 BetrVG geltend. Die Antragsgegnerin und die "W " Wohnstätten GmbH vertraten dem Antragsteller gegenüber einen gegenteiligen Standpunkt. Dies veranlaßte den Antragsteller zur Einleitung des vorliegenden Beschlußverfahrens.

Der Antragsteller (Betriebsrat) verweist auf die Zusatzverträge zu den Mietverträgen und macht geltend, ihm stehe bei der Festsetzung der Nutzungsbedingungen dieser Wohnungen ein Mitbestimmungsrecht nach § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG zu, das auch die Mitbestimmung bei der Festsetzung der Mieten umfasse.

Er hat (in erster Instanz auch gegenüber der "W " Wohnstätten GmbH) beantragt,

- 4 -



- 4 -

festzustellen, daß ihm bei der allgemeinen Festsetzung der Nutzungsbedingungen einschließlich der Festsetzung des Mietpreises pro Quadratmeter derjenigen Wohnräume, die die "W" "Wohnstätten GmbH an die Arbeitnehmer der Antragsgegnerin mit Rücksicht auf die zwischen letzterer und den Arbeitnehmern bestehenden Arbeitsverhältnisse vermietet hat, ein Mitbestimmungsrecht zusteht.

Die Antragsgegnerin (und in erster Instanz die "W" "Wohnstätten GmbH) hat (haben) beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Die Antragsgegnerin wendet ein, sie sei weder Eigentümerin der Wohnungen noch stehe ihr ein Belegrecht zu. Nur ein Teil der Wohnungen sei mit einem von ihr in Höhe von 25 v.H. der Errichtungskosten gewährten Kredit gebaut worden. Sie habe deshalb damals - in den Jahren von 1961 bis 1963 - ein einmaliges Optionsrecht für die Belegung der Wohnungen erhalten; dieses Optionsrecht sei inzwischen aber abgelaufen. Von einem Belegrecht könne auch deshalb keine Rede sein, weil sie bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses die Beendigung des Mietverhältnisses nicht verlangen könne. Abgesehen von einem fehlenden Belegrecht sei sie auch praktisch außerstande, die Mieter für die Wohnräume zu bestimmen. Sie könne lediglich Vorschläge unterbreiten, über die die "W" "Wohnstätten GmbH dann aber allein entscheide. Die "W" "Wohnstätten GmbH vermiete Wohnräume nicht nur an Arbeitnehmer der Antragsgegnerin, sondern auch an Dritte. Es sei schon wiederholt vorgekommen, daß die "W" "Wohnstätten GmbH Vorschläge der Antragsgegnerin nicht berücksichtigt habe. Seit Anfang 1972 wurden Zusatzverträge zum Mietvertrag mit Arbeitnehmern der Antragsgegnerin von der "W" "Wohnstätten GmbH nicht mehr abgeschlossen. Das Verfahren bei der Vergabe von Wohnungen spiele sich wie folgt ab: Die "W" "Wohnstätten GmbH teile der Antragsgegnerin mit, wenn eine Wohnung frei geworden sei. Dann schlage die Antragsgegnerin einen Mieter vor. Die "W" "

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



- 5 -

Wohnstätten GmbH entscheide dann über den Vorschlag. Oft habe die Antragsgegnerin aber gar keinen Bewerber für eine freie Wohnung. Die Antragsgegnerin mache der Vermieterin auch Mitteilung, wenn ein Arbeitnehmer ausgeschieden sei. Sie bestreite im übrigen, in Höhe von 97 v.H. an den Geschäftsanteilen der "W " Wohnstätten GmbH beteiligt zu sein und die drei Mitglieder des Beirats dieser Gesellschaft zu stellen. Soweit Zusatzverträge der vom Antragsteller behaupteten Art noch Bestand hätten, seien sie zwischenzeitlich entfallen; sie leite jedenfalls keine Recht aus diesen mehr ab. Die Antragsgegnerin vertritt weiter den Standpunkt, selbst wenn die Ansicht des Antragstellers zutreffend wäre, würde sich sein Mitbestimmungsrecht nur auf die Zuweisung der Wohnräume an ihre Arbeitnehmer beziehen können. Dagegen ließen sich weitere Rechte, wie z.B. eine Mitbestimmung bei der allgemeinen Festlegung der Nutzungsbedingungen einschließlich der Festsetzung des Mietzinses aus dem Mitbestimmungsrecht bei der Ausübung des Belegrechts durch den Arbeitgeber nicht herleiten.

Das Arbeitsgericht hat den Antrag, soweit er sich gegen die "W " Wohnstätten GmbH richtete zurückgewiesen gegen die Antragsgegnerin hat es ihm stattgegeben. Die Beschwerde der Antragsgegnerin blieb ohne Erfolg. Das Landesarbeitsgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet: Das Mitbestimmungsrecht des Antragstellers folge aus § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG, und zwar für solche Wohnungen, über die Zusatzverträge zu den Mietverträgen bestünden. Dabei handele es sich um Wohnungen, die mit Rücksicht auf das Bestehen von Arbeitsverhältnissen zur Antragsgegnerin vermietet worden seien. Solche Mietverträge gebe es noch. Zwar sei die Antragsgegnerin nicht Eigentümerin der betreffenden Wohnungen, sie habe aber ein Belegrecht. Die Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG seien auch erfüllt, wenn dem Arbeitgeber nur ein Belegrecht zustehe. Dieses Belegrecht ergebe sich aus dem beherrschenden Einfluß der Antragsgegnerin auf die "W " Wohnstätten GmbH.

- 6 -



- 6 -

Sie besitze 97 v.H. der Geschäftsanteile, wie sich aus dem inhaltlich unbestrittenen Beteiligungsverzeichnis vom 1. Januar 1972 ergebe. Zwar habe die Antragsgegnerin bestritten, in Höhe von 97 v.H. Inhaberin der Geschäftsanteile der "W " Wohnstätten GmbH zu sein, doch habe sie nicht substantiiert dargelegt, in welcher Höhe sie nunmehr im Besitz dieser Geschäftsanteile sei. Der beherrschende Einfluß der Antragsgegnerin auf die "W " Wohnstätten GmbH ergebe sich weiter aus der Funktion des Beirats, der von der Antragsgegnerin gestellt werde. Das bedeute, daß die Antragsgegnerin in der Praxis ein Belegrecht ausübe; sie sei in der Lage, ihre Arbeitnehmer in Wohnungen der "W " Wohnstätten GmbH unterzubringen. Das dem Antragsteller zustehende Mitbestimmungsrecht erstrecke sich auch auf die generelle Festsetzung des Mietzinses; dieser sei eine der in § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG angesprochenen **Nutzungsbedingungen**. Allerdings stehe dem Betriebsrat ein Mitbestimmungsrecht bei jeder Einzelfestsetzung der Miete nicht zu. Ein solches werde aber vom Antragsteller auch nicht in Anspruch genommen.

Mit der vom Landesarbeitsgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Antragsgegnerin ihren Zurückweisungsantrag weiter, während der Antragsteller bittet, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

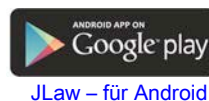
II. Die Rechtsbeschwerde ist begründet; sie führt zur Zurückverweisung des Beschlußverfahrens an die Vorinstanz.

1. Die Rechtsbeschwerde vertritt die Auffassung, der Antrag gegen die "W " Wohnstätten GmbH sei unzulässig; sie macht hierzu Rechtsausführungen. Der Antrag war ursprünglich sowohl gegen die Antragsgegnerin als auch gegen die "W " Wohnstätten GmbH gerichtet und zwar mit einem einheitlichen Inhalt. Schon das Arbeitsgericht hat den Antrag gegen die "W " Wohnstätten GmbH zurückgewiesen. Offen blieb in der Begründung des erstinstanzlichen Beschlusses allerdings, ob der Antrag als unzulässig oder aber als unbegründet zurückgewiesen worden ist. Dies ist aber vom Senat nicht mehr zu erörtern,

- 7 -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



- 7 -

weil der Beschluß des Arbeitsgerichts insoweit nicht angefochten worden ist. Der Antragsteller hat keine Beschwerde eingelegt; die übrigen Verfahrensbeteiligten waren insoweit durch den Beschluß nicht beschwert. Hinzu kommt, daß die "W" Wohnstätten GmbH in zweiter Instanz keine Anträge mehr gestellt hat, auch nicht zur Unterstützung der Antragsgegnerin.

2. a) In Rede steht nur ein Mitbestimmungsrecht im Rahmen des § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG; eine Anwendbarkeit des § 87 Abs. 1 Nr. 8 BetrVG auf den zur Entscheidung vorgelegten Sachverhalt scheidet deshalb aus, weil die beteiligte Wohnungsbau-GmbH keine Einrichtung ist, "deren Wirkungsbereich auf den Betrieb, das Unternehmen oder den Konzern" der Antragsgegnerin beschränkt ist. Es ist unstreitig, daß die Beteiligte in nicht geringem Umfange auch an Nichtarbeitnehmer der Antragsgegnerin vermietet.

b) Zuzustimmen ist dem Landesarbeitsgericht in der Auffassung, daß der Arbeitgeber nicht Eigentümer der vermieteten Wohnungen sein muß. Es genügt auch ein Belegrecht des Arbeitgebers an diesen Wohnungen (vgl. auch: Fitting-Auffarth-Kaiser, BetrVG, 12. Aufl., § 87 Anm. 51; Galperin-Löwisch, BetrVG, 5. Aufl., § 87 Anm. 212 ff.; Stege-Weinspach, BetrVG, 3. Aufl., S. 318 ff.). Der Antragsteller macht sein Mitbestimmungsrecht auch nur für diejenigen Wohnungen geltend, über die ein "Zusatzvertrag" abgeschlossen wurde (oder wird). Nur insoweit liegt - was weiterhin Anspruchsvoraussetzung ist - eine rechtliche Verknüpfung zwischen Arbeitsverhältnis und Mietvertrag vor. Ob der Arbeitgeber diese ggf. bestehenden Rechte als Mehrheitsgesellschafter der Vermieterin oder aber aufgrund anderer schuldrechtlicher Verträge hat, macht dabei keinen Unterschied.

Ist aber der Arbeitgeber nicht Eigentümer bzw. Vermieter der Wohnungen, so kann das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats im Rahmen des § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG nur soweit reichen, wie der Arbeitgeber selbst Rechte

- 8 -



- 8 -

bei der Begründung und (oder) Durchführung der Mietverträge über die Wohnungen im Eigentum oder in der Verfügungsmacht eines Dritten hat.

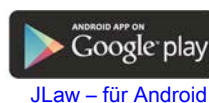
c) Der vom Landesarbeitsgericht festgestellte Sachverhalt reicht hier noch nicht aus, den gestellten Antrag zu rechtfertigen. Dieser Antrag hebt (nur) auf die allgemeine Festlegung der Nutzungsbedingungen einschließlich der Festsetzung des Mietzinses ab. Er wäre dann begründet, wenn ein Bestimmungsrecht der Antragsgegnerin dieser Art gegenüber der "W " Wohnstätten GmbH festgestellt wäre. Es kann hier dahinstehen, ob die Antragsgegnerin die Behauptung, sie sei zu 97 v.H. Inhaberin der Geschäftsanteile der "W " Wohnstätten GmbH verfahrensrechtlich wirksam bestritten hat oder ob der Auffassung des Landesarbeitsgerichts zu folgen ist, daß hier ein qualifiziertes Bestreiten notwendig gewesen wäre; jedenfalls hat sie vorgetragen, die Zusatzverträge - die wegen der Verknüpfung des Mietvertrages mit dem Arbeitsverhältnis den Mitbestimmungsanspruch des Betriebsrats allein begründen können - seien inzwischen gegenstandslos geworden. Diesem Vorbringen hätte das Landesarbeitsgericht vorrangig nachgehen müssen. Zwar konnte die Antragsgegnerin mit der Vermieterin der Wohnungen keine Verträge "zu Lasten Dritter", hier also zum Nachteil der Mieter schließen; dafür ergeben sich hier aber auch keine Anhaltspunkte. Es ist nämlich von keinem Beteiligten behauptet worden, daß die Mieten wegen des behaupteten Verzichts auf künftige Belegrechte gegenüber den jetzigen Mietern angehoben worden seien. Auf das künftige (weitere) Belegrecht konnte aber die Antragsgegnerin entgegen der Auffassung des Landesarbeitsgerichts - allein gegenüber der "W " Wohnstätten GmbH - wirksam verzichten. Insoweit wirkt sich eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Arbeitgeber allenfalls zu Gunsten der gegenwärtigen Mieter solcher (früher) mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermieteten Wohnungen aus, entfallen doch hierdurch die Mietbeendigungsklausel und (oder) die Verpflichtung des Mieters, eine Ersatzwohnung

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

- 9



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



- 9 -

zu beziehen (§ 2 Abs. 1 und § 3 Nr. 2 des Zusatzvertrages). Deshalb kann diesem Vorbringen der Antragsgegnerin verfahrensentscheidende Bedeutung zukommen. Dies hat das Landesarbeitsgericht verkannt. Allein das führt notwendig zur Zurückverweisung des Rechtsstreits, so daß es auf die von der Antragsgegnerin erhobenen Verfahrensrügen nicht mehr ankommt.

d) Das Landesarbeitsgericht wird deshalb, wenn der Antragsteller - wie bisher - dies weiterhin bestreiten sollte (vgl. Beschwerde-Erwidierungsschriftsatz vom 5. Oktober 1973 - Bl. 126 VorA), das Beweisangebot der Antragsgegnerin in der Beschwerdeschrift zu berücksichtigen haben, die Zusatzverträge zu den Mietverträgen seien entfallen (vgl. Bl. 120 VorA). Sollte das Landesarbeitsgericht diese Einwendung der Antragsgegnerin als zutreffend erachten, fehlt es bereits an der Tatbestandsvoraussetzung des § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG; die Wohnräume wären nicht (mehr) mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet.

gez.: Bichler

Dr. Seidensticker

Dr. Dieterich

Gnade

Dr. Menzel

