

Aktenzeichen: 1 AZR 308/92
Bundesarbeitsgericht 1. Senat

Urteil vom 15. Dezember 1992
- 1 AZR 308/92 -

I. Arbeitsgericht
Darmstadt

Urteil vom 08. Januar 1991
- 4 Ca 12/90 -

II. Landesarbeitsgericht
Frankfurt am Main

Urteil vom 13. Februar 1992
- 13 Sa 765/91 -

Für die Amtliche Sammlung: Nein
Für die Fachpresse : Nein
Für das Bundesarchiv : Nein

Entscheidungsstichwort:

Werkdienstwohnung: Anwendung des Gesetzes zur Regelung der
Miethöhe - Mitbestimmung des Personalrats

Gesetz:

BGB § 565 e; Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974; HessPersVG i.d.F. vom 12. Juli 1978 § 61 Abs. 1 Nr. 4; BAT § 65

Leitsätze:

K e i n e



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

1 AZR 308/92

13 Sa 765/91 Frankfurt am Main

Verkündet am
15. Dezember 1992

**Zeuner,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

Im Namen des Volkes!

U r t e i l

In Sachen

pp.

hat der Erste Senat des Bundesarbeitsgerichts gemäß § 128 Abs. 2 ZPO in der Sitzung vom 15. Dezember 1992 durch den Präsidenten Professor Dr. Kissel, die Richter Professor Dr. Weller und Dr. Rost sowie die ehrenamtlichen Richter Mager und Paschen für Recht erkannt:

- 2 -



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
Landesarbeitsgerichts Frankfurt am Main vom
13. Februar 1992 - 13 Sa 765/91 - wird zurückge-
wiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

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

T a t b e s t a n d :

Die Parteien streiten über die Erhöhung des Nutzungsentgelts
für eine vom Kläger bewohnte Werkdienstwohnung.

Der Kläger steht seit 1974 als technischer Angestellter in
den Diensten des beklagten Landes. Auf das Arbeitsverhältnis fin-
det kraft beiderseitiger Verbandszugehörigkeit der Bundes-Ange-
stelltentarifvertrag (BAT) Anwendung. Der Kläger wird durch das
Autobahnamt F im Bereich der Autobahnmeisterei D
beschäftigt.

Der Kläger hat aufgrund arbeitsvertraglicher Verpflichtung
eine Werkdienstwohnung bezogen. Der Inhalt des Nutzungsverhält-
nisses wird durch einen Dienstwohnungsvertrag vom 15. August 1977
geregelt. Gem. Nr. 3 des Dienstwohnungsvertrages gelten für die
Zuweisung, Nutzung und Rückgabe der Dienstwohnung sowie für die
Festsetzung und Zahlung der Dienstwohnungsvergütung die Bestim-
mungen der hessischen Dienstwohnungsvorschriften (HDWV).

Das vom Kläger zu entrichtende Nutzungsentgelt betrug zu-
letzt 299,15 DM. Mit Schreiben vom 14. Juni 1988 teilte das be-



klagte Land dem Kläger eine Neufestsetzung der Dienstwohnungsvergütung mit. In dem Schreiben heißt es:

"Sehr geehrter Herr M ,

die Oberfinanzdirektion Frankfurt/M. hat aufgrund einer vom Bundesvermögensamt Frankfurt/M. durchgeführten Ermittlung für Ihre Wohnung einen ortsüblichen Mietwert von

5,16 DM/qm x 96,5 qm Wohnfläche = 497,94 DM/mtl.

festgestellt.

Die Ermittlung dieses Mietwertes erfolgte durch Heranziehung eines Mietspiegels der Stadt D gemäß beigefügter Anlage.

Aufgrund dieser Festsetzung erhöht sich die von Ihnen zu zahlende Dienstwohnungsvergütung ab dem 01.08.88 auf 497,94 DM.

Eine entsprechende Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung nach Nr. 9 der Hessischen Dienstwohnungsvorschriften ist beigefügt.

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Schreibens."

Auf Widerspruch des Klägers setzte die Oberfinanzdirektion den Mietwert am 13. Juli 1989 rückwirkend zum 1. August 1988 auf 469,96 DM herab. Dieser Betrag wird seither vom beklagten Land monatlich einbehalten; der bis zur Herabsetzung überzahlte Betrag wurde verrechnet.

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, das beklagte Land habe bei der Erhöhung der Dienstwohnungsmiete die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) beachten müssen. Dies ergebe sich schon aus den vom beklagten Land selbst verwandten Dienstwohnungsvorschriften und den entsprechenden Verweisungen auf die Mietwohnungsvorschriften. Außerdem habe das beklagte



Land in einem Schreiben vom 27. Dezember 1977 selbst auf das MHG als Rechtsgrundlage für eine Mietanhebung verwiesen.

Das nach dem MHG vorgesehene Verfahren - insbesondere eine Klage auf Erteilung der verweigerten Zustimmung zur Erhöhung - hat das beklagte Land unstreitig nicht eingehalten. Die Erhöhung der Miete ist daher nach Auffassung des Klägers insgesamt unwirksam. Hilfsweise macht er geltend, es habe nach dem MHG allenfalls eine Erhöhung des Mietwertes um 30 % erfolgen dürfen.

Der Kläger hat weiter die Auffassung vertreten, bei den hessischen Dienstwohnungsvorschriften handele es sich um Nutzungsbedingungen im Sinne des § 74 Abs. 1 Nr. 4 HPVG 1988. Bei deren Schaffung und Änderung habe der Personalrat - ggf. der Hauptpersonalrat gem. § 83 Abs. 3 HPVG 1988 - ein Mitbestimmungsrecht. Das beklagte Land habe darzulegen, daß dieses Mitbestimmungsrecht beachtet worden sei. Sei dies nicht geschehen, so fehle es an einer wirksamen Rechtsgrundlage für das Erhöhungsbegehren. Weiter sei zu beachten, daß die von ihm zu zahlende Dienstwohnungsvergütung Teil des vom beklagten Land gewährten Gehalts sei. Jede Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung schmälere folglich das ihm zustehende Gehalt. Eine Gehaltsreduzierung könne einseitig aber nur im Wege wirksamer Änderungskündigung oder aufgrund einer gültigen Dienstvereinbarung bewirkt werden.

Der Kläger hat die Auszahlung des in der Zeit vom 1. August 1988 bis 31. Januar 1991 seiner Auffassung nach zu Unrecht einbehaltenen monatlichen Differenzbetrages zwischen 299,15 DM und 469,96 DM begehrt (5.124,30 DM), hilfsweise die Auszahlung des



299,15 DM zuzüglich 30 % übersteigenden monatlichen Differenzbetrages für die Zeit vom 1. August 1988 bis 30. Juni 1990 (1.783,32 DM). Der Kläger hat beantragt,

das beklagte Land zu verurteilen, an ihn 5.124,30 DM nebst 4 % Zinsen aus dem Differenzbetrag seit dem jeweiligen Fälligkeitsmonat zu zahlen, hilfsweise, das beklagte Land zu verurteilen, an ihn 1.783,32 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. August 1988 zu zahlen.

Das beklagte Land hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Es hat die Auffassung vertreten, das MHG sei auf Dienstwohnungen nicht anwendbar. Die Anwendbarkeit folge auch nicht aus den einschlägigen Dienstwohnungsvorschriften. Ein Mitbestimmungsrecht des Personalrats bestehe bei Dienstwohnungen nicht. Es liege keine sozialbestimmte Maßnahme vor. Die Zuteilung erfolge allein aus dienstlichen Gründen. Zur Erhöhung des für die Dienstwohnung zu zahlenden Entgelts bedürfe es keiner Änderungskündigung des gesamten Arbeitsvertrages.

Das Arbeitsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landesarbeitsgericht hat sie auf die Berufung des beklagten Landes abgewiesen. Mit der vom Landesarbeitsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.



E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Revision ist unbegründet.

Das Landesarbeitsgericht hat zutreffend einen Anspruch des Klägers auf Rückzahlung des monatlichen Differenzbetrages zwischen dem bis zum 31. Juli 1988 gezahlten Nutzungsentgelt von 299,15 DM und seither gezahlten 469,96 DM (nach endgültiger Festsetzung) verneint, den der Kläger mit insgesamt 5.124,30 DM für die Zeit vom 1. August 1988 bis 31. Januar 1991 geltend macht. Dies gilt in gleicher Weise für die hilfsweise begehrte Rückzahlung des sich bei Erhöhung des ursprünglichen Nutzungsentgelts um 30 % ergebenden Differenzbetrages.

Das beklagte Land hat das für die Überlassung der Dienstwohnung zu zahlende Entgelt zum 1. August 1988 wirksam auf 469,96 DM erhöht. Die auf das erhöhte Entgelt unter Vorbehalt erfolgte Zahlung des Klägers führte also nicht zu einer ungerechtfertigten Bereicherung des beklagten Landes.

I. Das Dienstwohnungsverhältnis der Parteien unterliegt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I, 3603) i.d.F. vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I, 1912; MHG).

1. Bei der dem Kläger überlassenen Wohnung handelt es sich um eine sog. Werkdienstwohnung. Damit scheidet die Annahme eines selbständigen Mietverhältnisses aus. Bei einer Werkdienstwohnung sind die Überlassung der Wohnung einerseits und die Verpflichtung



des Arbeitnehmers zum Bezug der Wohnung andererseits unmittelbare Bestandteile des Arbeitsvertrages. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Wohnraum in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, so daß seine Überlassung nach der Art der Arbeitsleistung erforderlich ist (BAGE 64, 75 = AP Nr. 16 zu § 2 ArbGG 1979; BAG Urteil vom 23. August 1989 - 5 AZR 569/88 - AP Nr. 3 zu § 565 e BGB; Senatsbeschuß vom 28. Juli 1992 - 1 ABR 22/92 -, zur Veröffentlichung in der Fachpresse vorgesehen, alle m.w.N.),

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Dem Kläger ist die Wohnung nach dem "Dienstwohnungsvertrag" und nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Landesarbeitsgerichts aus dienstlichen Gründen zugewiesen worden für die Dauer der dienstlichen Notwendigkeit. Nicht erheblich ist der Abschluß eines besonderen Vertrages. Dieser führt nicht zur Annahme eines neben dem Arbeitsverhältnis bestehenden Mietverhältnisses. Die Vereinbarung der Nutzungsbedingungen in einer besonderen Vertragsurkunde ändert nichts an der funktionellen Verknüpfung zwischen Arbeitsverhältnis und Wohnraumüberlassung (BAG Urteil vom 23. August 1989, aaO, zu II 1 der Gründe).

2. Da ein selbständiges Mietverhältnis nicht vorliegt, findet das Gesetz zur Regelung der Miethöhe keine Anwendung auf Werkdienstwohnungen (Emmerich/Sonnenschein, Miete, 6. Aufl., §§ 565 b bis 565 e BGB Rz 50; Röder, Das betriebliche Wohnungswesen im Spannungsfeld von Betriebsverfassungsrecht und Wohnungsmietrecht, S. 211 ff.; Schmidt-Futterer/Blank, BB 1976, 1033; dies., Wohnraumschutzgesetze, 6. Aufl., B 915; so wohl auch MünchKomm-Voelskow, 2. Aufl., Vor § 1 MHG Rz 13; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl.,



IV Rz 269; a.A. Gaßner, AcP 186, 323, 346 ff.; Palandt/Putzo, BGB, 51. Aufl., Vorbem. § 565 b Rz 6). Die Rechte und Pflichten der Parteien hinsichtlich des Wohnraums beruhen auf der arbeitsvertraglichen Vereinbarung. Soweit nicht wie in § 565 e BGB ausdrücklich auf die Vorschriften über die Miete verwiesen ist, bleibt für die Anwendung mietrechtlicher Sondervorschriften wie der des MHG daher grundsätzlich kein Raum.

Dies kann auch nicht mit dem doppeltypischen Charakter des Vertrages begründet werden (so aber Gaßner, aaO, S. 350 ff.). Die Vorschriften des MHG sind auf einen selbständigen Mietvertrag zugeschnitten und lassen sich mit dem arbeitsrechtlichen Hauptcharakter des Vertrages und der arbeitsrechtlichen Bindung der Wohnungsnahme an die Arbeitsleistung nicht vereinbaren (vgl. Röder, aaO, S. 212). Bei der Dienstwohnung lassen sich die Verpflichtung zur Arbeitsleistung und die Wohnverpflichtung nicht trennen. Die Kündigung etwa nur der Verpflichtung zur Wohnungsnahme wäre eine unzulässige Teilkündigung (BAG Urteil vom 23. August 1989 - 5 AZR 569/88 - AP Nr. 3 zu § 565 e BGB). Hinzu kommt, daß die Überlassung der Wohnung häufig als Sachleistung anzusehen ist. Eine Änderung allein der Dienstwohnungsvergütung bzw. eine Kündigung des Dienstwohnungsverhältnisses nach Maßgabe des MHG führte also zu einem Eingriff auch in das arbeitsvertraglich festgesetzte Verhältnis von Leistung und Gegenleistung, das grundsätzlich nur nach arbeitsrechtlichen Gesichtspunkten geändert werden kann (vgl. auch BAG Urteil vom 23. August 1989, aaO). Insgesamt widerspricht also das nach dem MHG vorgegebene Instrumentarium der Mieterhöhung nach Maßgabe der §§ 2 bis 5 MHG einerseits wie auch



das einseitige Kündigungsrecht des Mieters gem. § 9 MHG der arbeitsrechtlichen Einbindung der Wohnungsüberlassung und der Notwendigkeit der Wohnungsnahme zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Arbeitsleistung.

Es besteht auch kein zwingendes Bedürfnis nach einer entsprechenden Anwendung der Bestimmungen des MHG während des bestehenden Arbeitsverhältnisses. Da die Nutzungsvereinbarung nicht abtrennbarer Teil des Arbeitsvertrages ist, unterliegt sie dem gleichen Bestandsschutz wie das Arbeitsverhältnis insgesamt. Sie nimmt also insoweit auch am Kündigungsschutz teil. Während des bestehenden Arbeitsverhältnisses kann daher auch die Nutzungsent-schädigung nur unter Berücksichtigung des arbeitsrechtlichen Bestandsschutzes geändert werden. Ist dem Arbeitgeber vertraglich eine einseitige Änderung vorbehalten, unterliegt diese mindestens einer Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze billigen Ermessens gem. § 315 BGB. Ist die Änderung - wie vorliegend durch § 65 BAT - tarifvertraglich geregelt, ist angesichts gleichstarker Tarifvertragsparteien von einer grundsätzlich sachgerechten Interessenwahrung auch der Belange des Arbeitnehmers auszugehen.

Wenn dieser Schutz auch nicht in allen Punkten dem unabdingbaren Schutz des MHG (§ 10 MHG) gleichkommen mag, ist das angesichts der besonderen Interessenlage während des bestehenden Arbeitsverhältnisses hinzunehmen. Die Interessen des Arbeitnehmers als Wohnungsnehmer sind jedenfalls im Anschluß an die Beendigung des Arbeitsverhältnisses weiter durch § 565 e BGB gewahrt, von wo ab dann auch die Bestimmungen des MHG anzuwenden sind (vgl. dazu etwa Sternel, aaO, IV Rz 269).



Das Dienstwohnungsverhältnis unterliegt also nicht den Bestimmungen des MHG.

3. Das Landesarbeitsgericht hat zu Recht auch eine Anwendung des MHG aufgrund der vom beklagten Land selbst gesetzten Dienstwohnungsvorschriften verneint.

Für die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung maßgeblich ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift über die Dienstwohnungen des Landes Hessen (Hessische Dienstwohnungsvorschriften - HDWV), in Kraft seit 1. Januar 1982 (Staatsanzeiger 1982, 87 ff.). Dies ergibt sich einmal aus der ausdrücklichen vertraglichen Inbezugnahme in Nr. 3 des Dienstwohnungsvertrages. Die Dienstwohnungsvorschriften kommen aber auch zur Anwendung gem. § 65 BAT. Danach gelten für die Zuweisung von Dienstwohnungen (Werkdienstwohnungen) und die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung (Werkdienstwohnungsvergütung) die Bestimmungen des Arbeitgebers über Dienstwohnungen (Werkdienstwohnungen) in der jeweiligen Fassung. Gegen die Verweisung auf die jeweiligen Bestimmungen des Arbeitgebers, die auch für Beamte gelten, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken (BAG Urteil vom 29. November 1985 - 7 AZR 364/82 - AP Nr. 1 zu § 65 BAT, zu A II 1 der Gründe; BAGE 41, 47, 51 = AP Nr. 7 zu § 44 BAT, zu II 1 b der Gründe; vgl. auch Senatsbeschuß vom 23. Juni 1992 - 1 ABR 9/92 -, zur Veröffentlichung vorgesehen, zu B II 1 der Gründe).

Maßgebliche Dienstwohnungsvorschriften des Arbeitgebers sind hier die Hessischen Dienstwohnungsvorschriften (HDWV). Das Lan-



des Arbeitsgericht hat zu Recht angenommen, daß danach entgegen der Auffassung des Arbeitsgerichts keine Verweisung auf das MHG erfolgt.

Nr. 8 HDWV trifft folgende Regelung:

- 8.1 Für jede Dienstwohnung ist der ortsübliche Mietwert zu ermitteln. Er bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung.
- 8.2 Der Mietwert ist ortsüblich, wenn er den üblichen Entgelten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Lage in derselben oder einer vergleichbaren Gemeinde entspricht. Bei der Ermittlung des ortsüblichen Mietwertes ist nach den Landesmietwohnungs-Richtlinien zu Nr. 4 Landesmietwohnungsvorschriften vom 18. Mai 1977 in der jeweils geltenden Fassung zu verfahren.

...

Die danach anzuwendenden Richtlinien zu Nr. 4 der Landesmietwohnungsvorschriften (LMWV) enthalten im einzelnen Bestimmungen zur Mietwertermittlung, aber keine Verweisung auf die Bestimmungen des MHG. Eine solche findet sich nur in den Richtlinien zu Nr. 16.2 LMWV. Nr. 16 LMWV bestimmt:

- 16.1 Nach dieser Vorschrift sind alle freien und frei werdenden Landesmietwohnungen zu vermieten.
- 16.2 Bestehende Mietverhältnisse sind - vor allem bezüglich des Mietzinses und der Nebenkosten - durch vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern an diese Vorschrift anzugleichen.



In der Richtlinie zu 16.2 LMWV heißt es unter Nr. 3:

Bei Erhöhungen des Mietzinses und der Betriebskosten sind die Bestimmungen des MHG zu beachten. Vor einem Zustimmungsverfahren nach § 2 MHG ist die gütliche Einigung mit dem Mieter zu versuchen.

Aus diesen Zusammenhängen hat das Landesarbeitsgericht zu Recht gefolgert, die Verweisung in den Dienstwohnungsvorschriften beschränke sich nur auf die Richtlinien zu Nr. 4 LMWV, sie erfasse hingegen nicht die Richtlinien zu Nr. 16.2 LMWV mit ihrer weiteren Verweisung auf das MHG.

Es liegt also auch keine Selbstbindung des beklagten Landes in der Weise vor, daß es in seinen Dienstwohnungsvorschriften die Anwendung des MHG auf Dienstwohnungen festgesetzt hat.

4. Das MHG kommt auch nicht zur Anwendung aufgrund einer besonderen Abrede. Der Kläger beruft sich insoweit zu Unrecht auf ein Schreiben des beklagten Landes vom 27. Dezember 1977. In diesem ist zwar die Rede davon, Rechtsgrundlage einer angekündigten Anpassung des Mietwertes sei das MHG. Hieraus kann der Kläger jedoch keine Rechte herleiten. Aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung im Dienstwohnungsvertrag und aufgrund der tariflichen Regelung unterlag das Dienstwohnungsverhältnis den Dienstwohnungsvorschriften. Diese führen aber gerade nicht zur Anwendung des MHG. Wenn die Parteien hiervon hätten abweichen wollen, hätte es einer entsprechenden Vertragsänderung bedurft. Diese ist mit der - offensichtlich insoweit widerspruchslosen - Entgegennahme eines an den "Sehr geehrten Mieter" gerichteten Formularschreibens nicht



zustande gekommen. Es handelte sich bei dem Hinweis auf das MHG vielmehr nur um eine - in bezug auf die Werkdienstwohnung des Klägers - falsche Rechtsauskunft, der aber kein vertraglicher Bindungswille des beklagten Landes zu entnehmen ist - unbeschadet der Frage, ob der Unterzeichner dieses Schreibens überhaupt vertretungsberechtigt gewesen wäre.

Aus dem Schreiben vom 27. Dezember 1977 läßt sich also die Anwendung der Bestimmungen des MHG gleichfalls nicht ableiten.

5. Der Kläger kann sich demnach nicht darauf berufen, das beklagte Land habe das nach dem MHG zu wahrende Verfahren zur Mieterhöhung nicht eingehalten. Unbegründet ist damit auch sein hilfsweise vorgebrachter Einwand, die Erhöhung habe höchstens 30 % betragen dürfen.

II. Das Landesarbeitsgericht hat weiter zutreffend angenommen, der Anwendung der Dienstwohnungsvorschriften stünden keine personalvertretungsrechtlichen Hindernisse entgegen.

1. Eine Mitbestimmung des Personalrats ergibt sich nicht aus § 61 Abs. 1 Nr. 4 HPVG in der bei Verabschiedung der Landesdienstwohnungsvorschriften geltenden Fassung vom 12. Juli 1978 (GVBl. I, 451 - im folgenden HPVG a.F. genannt). Da diese Fassung wortgleich mit § 74 Abs. 1 Nr. 4 HPVG i.d.F. vom 24. März 1988 - GVBl. I, 103 - im folgenden HPVG n.F. genannt) ist, hat das Landesarbeitsgericht zu Recht die Frage dahingestellt sein lassen, auf welche Fassung abzustellen ist.



Danach gilt:

Der Personalrat hat, soweit nicht eine Regelung durch Gesetz oder Tarif erfolgt, gegebenenfalls durch Abschluß von Dienstvereinbarungen, in sozialen Angelegenheiten mitzubestimmen, insbesondere über

...

4. Zuweisung und Kündigung von Wohnungen, über die die Dienststelle verfügt, und allgemeine Festsetzung der Nutzungsbedingungen

...

a) Ein Mitbestimmungsrecht entfällt nicht schon deshalb, weil eine tarifliche Regelung besteht. Eine solche Regelung trifft zwar der hier anwendbare § 65 BAT mit seiner Verweisung auf die jeweiligen Bestimmungen des Arbeitgebers über Dienstwohnungen (vgl. BAG Urteil vom 29. November 1985 - 7 AZR 364/82 - AP Nr. 1 zu § 65 BAT).

Hierin kann jedoch eine das Mitbestimmungsrecht des Personalrats nach § 61 Abs. 1 Eingangssatz HPVG a.F./§ 74 Abs. 1 Eingangssatz HPVG n.F. ausschließende tarifliche Regelung nicht ohne weiteres gesehen werden. Es ist davon auszugehen, daß nur solche Vorschriften des Arbeitgebers von der zulässigen Verweisung erfaßt werden, die wirksam zustande gekommen sind. Deshalb ist vorrangig die Frage zu beantworten, ob die Festlegung der Nutzungsbedingungen der personalvertretungsrechtlichen Mitbestimmung unterlag.

b) Das Landesarbeitsgericht hat das Vorliegen eines mitbestimmungspflichtigen Tatbestandes im Sinne des § 61 Abs. 1 Nr. 4 HPVG



a.F./§ 74 Abs. 1 Nr. 4 HPVG n.F. unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu Recht verneint.

Nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung zu der vergleichbaren Regelung des § 75 Abs. 2 Nr. 2 BPersVG bzw. entsprechenden Landespersonalvertretungsgesetzen steht dem Personalrat bei Zuweisung und Vergabe von Dienstwohnungen sowie bei der allgemeinen Festsetzung der Nutzungsbedingungen kein Mitbestimmungsrecht zu.

Der Mitbestimmungstatbestand "Zuweisung von Wohnungen ..." ist - so auch nach dem Hessischen Personalvertretungsgesetz - Teil der Mitbestimmung in "sozialen Angelegenheiten". Bei der Zuweisung einer Dienstwohnung handelt es sich aber nicht um eine Maßnahme sozialen Charakters. Sie erfolgt vielmehr allein aufgrund dienstlicher Notwendigkeiten. Dienstwohnungen sind Angehörigen bestimmter Dienstposten zugeordnet. Sie dürfen nur Inhabern dieser Dienstposten zugewiesen werden. Voraussetzung ist, daß die besonderen dienstlichen Verhältnisse dies dringend erfordern. Der Inhaber des Dienstpostens ist verpflichtet, die Wohnung zu beziehen.

Erfolgt die Zuweisung der Wohnung also allein aus dienstlichen Gründen, handelt es sich nicht um eine soziale Angelegenheit, vergleichbar etwa der Vergabe von im Eigentum des Arbeitgebers stehenden Mietwohnungen an interessierte Bewerber. Die mit dem Mitbestimmungstatbestand an sich verbundene Aufgabe des Personalrats, darüber zu wachen, daß der zukünftige Wohnungsinhaber



aus dem Kreis der als Mieter in Betracht kommenden und interessierten Bewerber unter Berücksichtigung der sozialen Belange und ohne Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz ausgewählt wird, ist nicht zu erfüllen. Handelt es sich also bei Zuweisung und Kündigung von Dienstwohnungen nicht um einen sozialbestimmten Tatbestand, unterfällt auch die Festlegung der Nutzungsbedingungen nicht der Mitbestimmung. Der Mitbestimmungstatbestand ist als einheitlicher anzusehen. Die allgemeine Festsetzung der Nutzungsbedingungen ist nicht etwa als ein von den übrigen Tatbestandsmerkmalen unabhängiger Tatbestand zu werten. Damit unterliegen bei Dienstwohnungen weder Zuweisung und Kündigung noch die allgemeine Festsetzung der Nutzungsbedingungen der Mitbestimmung des Personalrats (BVerwG Beschluß vom 17. September 1981 - 2 B 132.81 -, Buchholz, 232 § 74 BBG Nr. 4; BVerwG Beschluß vom 25. September 1984 - 6 P 25.83 -, ZBR 1985, 60; BVerwG Beschluß vom 21. März 1985 - 6 P 18.82 -, Der Personalrat 1986, 54, m. kritischer Anmerkung von Sabottig; im Grundsatz bestätigt auch durch BVerwG Beschluß vom 16. November 1987 - 6 P 5.86 -, Der Personalrat 1988, 71; ein Mitbestimmungsrecht nach § 61 Abs. 1 Nr. 4 HPVG a.F. verneint ausdrücklich auch Hess. VGH Beschlüsse vom 24. März 1982 - HPV TL 29/80 und HPV TL 28/80 - EzBAT § 65 BAT Höchste Dienstwohnungsvergütung Nr. 1). Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 16. November 1987 (aaO) einen Mitbestimmungstatbestand bei der Zuweisung von Dienstwohnungen dann angenommen, wenn die Dienststelle eine Auswahl unter mehreren Bewerbern zu treffen habe. Es hat aber auch ausgeführt, daß für den typischen Fall der Zuweisung einer Dienstwohnung an der bisherigen Rechtsprechung festzuhalten sei.



Der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte folgt überwiegend auch die Literatur (Böhm/Spiertz/Sponer/Steinherr, BAT, Stand November 1992, § 65 Rz 22; Cecior/Dietz/Vallendar, Das Personalvertretungsrecht in Nordrhein-Westfalen, Stand August 1992, § 72 Rz 262; Clemens/Scheuring/Steingen/Wiese, BAT, § 65 Anm. 2 a; Grabendorff/Windscheid/Ilbertz/Widmaier, BPersVG, 7. Aufl., § 75 Rz 59; Lorenzen/Haas/Schmitt, BPersVG, Stand August 1992, § 75 Rz 99 b und 103 a; Maneck/Schirmmacher, Hessisches Bedienstetenrecht, Stand August 1992, § 61 HPVG a.F. Anm. 4 d; kritisch Altvater/Bacher/Hörter/Sabottig/Schneider, BPersVG, 3. Aufl., § 75 Rz 34; a.A. PK-BAT-Görg, § 65 Rz 6; Dietz/Richardi, BPersVG, 2. Aufl., § 75 Rz 132).

c) Der Senat schließt sich dieser Rechtsprechung an. Die aufgezeigten dienstlichen Zwänge bei der - echten - Werkdienstwohnung legen die Dienststelle in ihrer Entscheidung so fest, daß kein Raum bleibt für eine soziale Entscheidung. Es ist dann konsequent, die Dienstwohnung ganz aus dem Mitbestimmungstatbestand auszuklammern, da dieser ersichtlich als einheitlich konzipiert anzusehen ist.

Nichts herzuleiten ist aus dem Umstand, daß die Aufzählung in § 61 Abs. 1 Nr. 4 HPVG a.F./§ 74 Abs. 1 Nr. 4 HPVG n.F. möglicherweise nicht abschließend ist, wie das vorangestellte Wort "insbesondere" zeigt. Entscheidend ist, daß das Merkmal der sozialbestimmten Maßnahme nicht erfüllt ist (so ausdrücklich auch Hess. VGH Beschlüsse vom 24. März 1982, aaO). Der Wortlaut allein ließe eine Einordnung der Dienstwohnung begrifflich wohl zu (so



auch BVerwG Beschluß vom 16. November 1987 - 6 P 5.86 -, Der Personalrat 1988, 71 zu § 75 BPersVG).

Umgekehrt ist auffallend, daß der hessische Gesetzgeber trotz der eindeutigen Entscheidungen des Hess. VGH vom 24. März 1982 (aaO) und trotz der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch bei der 1988 erfolgten Neufassung den Mitbestimmungstatbestand im Wortlaut unverändert übernommen hat. Daraus läßt sich eher folgern, daß auch der Gesetzgeber die von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vorgenommene Auslegung der Bestimmung zugrunde legte.

Im Ergebnis entspricht diese Auslegung letztlich auch der entsprechenden Regelung des § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG, wonach dem Betriebsrat bei Werkdienstwohnungen gleichfalls kein Mitbestimmungsrecht (einschließlich der Festlegung der allgemeinen Nutzungsbedingungen) zusteht, sondern nur bei Werkmietwohnungen - was dort allerdings vom Wortlaut her deutlicher vorgegeben ist (vgl. zuletzt Senatsbeschluß vom 28. Juli 1992 - 1 ABR 22/92 -, aaO, m.w.N.).

2. Liegt aber ein Mitbestimmungstatbestand nach § 61 Abs. 1 Nr. 4 HPVG a.F./§ 74 Abs. 1 Nr. 4 HPVG n.F. nicht vor, entfällt auch eine Beteiligung der Stufenvertretung oder des Hauptpersonalrats nach § 68 Abs. 2, 3 HPVG a.F. (§ 83 Abs. 2, 3 HPVG n.F.). Diese treten insoweit nur ein in Befugnisse, die sonst dem Personalrat zustehen, von diesem aber wegen übergreifender Bedeutung nicht oder nicht sinnvoll geregelt werden können (vgl. auch Manneck/Schirrmacher, aaO, § 83 HPVG n.F. Rz 36).



Es ist danach mit dem Landesarbeitsgericht davon auszugehen, daß die Festsetzung der Landesdienstwohnungsvorschriften keine mitbestimmungspflichtige allgemeine Festsetzung von Nutzungsbedingungen im Sinne des § 61 Abs. 1 Nr. 4 HPVG a.F. war. Die unterbliebene Beteiligung des Personalrats führt also nicht zur Unwirksamkeit dieser Vorschriften. Sie sind vielmehr wirksam und daher auf das Arbeitsverhältnis des Klägers anwendbar kraft der einzelvertraglichen Inbezugnahme bzw. kraft der Regelung des § 65 BAT.

III. Entgegen der Auffassung des Klägers bedurfte es zur Neufestsetzung der Höhe des Nutzungsentgelts keiner Änderungskündigung.

Nach den gem. § 65 BAT bzw. der einzelvertraglichen Inbezugnahme auf das Arbeitsverhältnis Anwendung findenden Dienstwohnungsvorschriften bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung der zu ermittelnde ortsübliche Mietwert. Es ist also nicht ein fester Nutzungsbetrag vereinbart. Änderungen des ortsüblichen Mietwertes wirken sich daher auf die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung aus. Insoweit ist diese vergleichbar der Bewertung einer Sachleistung, welche gleichfalls nach den jeweiligen Sachwerten angesetzt werden kann. Bedenken gegen eine derartige tarifliche Regelung etwa aus dem Gesichtspunkt des Kündigungsschutzes bestehen nicht. Die Bemessung knüpft an objektive und sachgerechte Kriterien an. Es handelt sich darüber hinaus um eine Nebenpflicht aus dem Arbeitsverhältnis, der Kern der arbeitsvertraglichen Beziehungen ist nicht berührt.



Daß der von dem beklagten Land letztlich ermittelte Wert als Grundlage für die Neufestsetzung der Dienstwohnungsvergütung nicht zutreffend gemäß den Bestimmungen der LMWV ermittelt worden wäre, wird von der Revision nicht gerügt und ist auch nicht erkennbar.

Die Revision des Klägers ist demnach mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Kissel

Dr. Weller

Dr. Rost

Mager

H. Paschen

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)