

Aktenzeichen: 5 AZR 569/88
Bundesarbeitsgericht 5. Senat Urteil vom 23. August 1989
- 5 AZR 569/88 -

I. Arbeitsgericht Urteil vom 22. Oktober 1987
Hanau - 1 Ca 220/87 -

II. Landesarbeitsgericht Urteil vom 8. Juli 1988
Frankfurt am Main - 13 Sa 1614/87 -

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



Entscheidungsstichwort:

Werkmietwohnung - Kündigung der Wohnungsverpflichtung

Gesetz: BGB § 565 b, § 565 c Abs. 1 Nr. 2, § 565 e; BGB § 315
Billigkeitskontrolle, § 620 Teilkündigung; ArbGG § 73
Abs. 2; ZPO § 29 a

Leitsatz:

Die arbeitsvertragliche Verpflichtung zum Bewohnen einer
Werkdienstwohnung kann nicht selbständig unter Fortbestand
des Arbeitsverhältnisses gekündigt werden (unzulässige
Teilkündigung).



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

5 AZR 569/88

13 Sa 1614/87 Frankfurt am Main

Verkündet am
23. August 1989

Clobes,

Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes!

Urteil

In Sachen

pp.

hat der Fünfte Senat des Bundesarbeitsgerichts aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. August 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Thomas, die Richter Dr. Gehring und



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 2 -

und Dr. Olderog sowie die ehrenamtlichen Richter Fischer und Nitsche für Recht erkannt:

1. Die Revision des beklagten Landes gegen das Urteil des Landesarbeitsgerichts Frankfurt am Main vom 8. Juli 1988 - 13 Sa 1614/87 - wird mit folgender Maßgabe zurückgewiesen:

Auf den Hilfsantrag des Klägers wird festgestellt, daß der Kläger nicht verpflichtet ist, die Dienstwohnung des beklagten Landes in der Autobahnmeisterei L über den 31.12.1987 hinaus zu bewohnen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Das beklagte Land 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 darüber, ob der Kläger verpflichtet ist, eine am Arbeitsplatz zur Verfügung gestellte Dienstwohnung zu bewohnen.

Der Kläger ist als "Erster Schlosser" beim Autobahnamt in F in der Autobahnmeisterei in L beschäftigt.

Die Parteien haben im Arbeitsvertrag vom 26. Juni 1979 vereinbart, daß der Kläger im Bedarfsfall Rufbereitschaft zu leisten hat und in eine ihm angebotene Dienstwohnung einziehen muß. Das beklagte Land hat ihm dementsprechend ab 26. Juni 1981 eine Dienstwohnung in der Autobahnmeisterei L zugewiesen und einen Vertrag über die Nutzungsbedingungen abgeschlossen sowie darin auf die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Wohn-



- 3 -

raum und auf die allgemeinen Verwaltungsvorschriften über die Dienstwohnungen des Landes Hessen Bezug genommen. Darin heißt es u.a.:

"4. Verpflichtung zum Beziehen

4.1 Ein Landesbediensteter ist verpflichtet, eine ihm zugewiesene Dienstwohnung zu beziehen. ...

4.2 Die oberste Dienstbehörde oder die von ihr ermächtigte unmittelbar nachgeordnete Behörde kann auf Antrag des Landesbediensteten von der Zuweisung einer Dienstwohnung absehen oder ihn von der Bezugspflicht entbinden, wenn

- a) die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung für ihn eine besondere Härte bedeutet und
- b) die Beeinträchtigung dienstlicher und hauswirtschaftlicher Belange bei Abwägung mit den besonderen persönlichen Verhältnissen des Landesbediensteten vorübergehend hingenommen werden kann.

...

30.4 Für die Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses (Nr. 15) gelten die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Wohnraum, der im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen ist. ..."

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, daß die Voraussetzungen für eine Entbindung nach 4.2 der Verwaltungsvorschriften vorliegen. Er hat mit Schreiben vom 17. Dezember 1985 dem beklagten Land mitgeteilt, daß er aus der Werkdienstwohnung ausziehen möchte, weil die Wohnung für seine fünfköpfige Familie zu klein sei. Insbesondere gelte dies deshalb, weil für seine drei Kinder im Alter von 12, 16 und 19 Jahren nur zwei Kinderzimmer von elf und dreizehn Quadratmetern vorhanden seien. Außerdem seien in der Wohnung Feuchtigkeitsschäden aufgetreten und hätten zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen geführt. Da er in nur einem Kilometer Entfernung von seinem Beschäftigungsort ein Haus mieten könne, sei seine Dienstbereitschaft nicht gefährdet.



Das beklagte Land hat dem Kläger daraufhin mitgeteilt, er müsse die Wohnung im dienstlichen Interesse weiterbewohnen. Der Wohnraum sei für seine Familie ausreichend und die Nässeschäden seien unerheblich. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums mit einem Kostenaufwand von etwa 180.000 bis 200.000 DM sei nicht vertretbar. Der Kläger könne von der Verpflichtung zum Bezug der Werkdienstwohnung nur befreit werden, wenn er die Funktion eines "Ersten Schlossers" aufgebe und einen neuen Arbeitsvertrag über die Beschäftigung als Kraftfahrer mit der Lohngruppe VII MTL II abschließe.

Nach weiteren Meinungsverschiedenheiten hierüber hat der Kläger mit Schreiben vom 16. Juli 1987 nur das Mietverhältnis unter Fortbestand des Arbeitsverhältnisses fristlos und hilfsweise fristgemäß zum 31. Dezember 1987 gekündigt.

Der Kläger hat - soweit revisionsrechtlich noch von Interesse - beantragt,

1. festzustellen, daß unter Fortbestand des Arbeitsverhältnisses nur das Mietverhältnis durch die Kündigung des Klägers vom 16.07.1987 fristlos und hilfsweise fristgemäß am 31.12.1987 endet,
2. hilfsweise festzustellen, daß der Kläger ... nicht verpflichtet ist, die Dienstwohnung des beklagten Landes in der Autobahnmeisterei L über den Kündigungszeitpunkt des Mietverhältnisses hinaus zu bewohnen.

Das beklagte Land hat Klageabweisung beantragt. Es hält den Kläger im dienstlichen Interesse nach wie vor für verpflichtet, die Dienstwohnung weiter zu bewohnen.



Das Arbeitsgericht hat der Feststellungsklage hinsichtlich der fristgemäßen Kündigung stattgegeben und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses für unwirksam angesehen. Das Landesarbeitsgericht hat die Berufung des beklagten Landes zurückgewiesen. Das beklagte Land will mit der Revision die Abweisung der Klage erreichen.

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

Die Revision ist im Ergebnis nicht begründet. Zwar kann der Kläger das Rechtsverhältnis über die Werkdienstwohnung nicht selbständig kündigen, wie die Vorinstanz angenommen hat. Das Urteil des Landesarbeitsgerichts war jedoch nach Maßgabe des Hilfsantrages des Klägers auf Feststellung, daß er zum Bewohnen der Werkdienstwohnung nicht verpflichtet ist, aufrechtzuerhalten.

I. Der Kläger hat in erster Linie die Feststellung begehrt, daß seine fristlose und hilfsweise fristgemäße Kündigung vom 16. Juli 1987 das Mietverhältnis über die Werkdienstwohnung beendet hat. Der Fortbestand des Arbeitsverhältnisses ist außer Streit.

Das Arbeitsgericht hat der Feststellungsklage hinsichtlich der fristgemäßen Kündigung stattgegeben und die fristlose Kündigung für unwirksam angesehen. Das Landesarbeitsgericht ist dieser Rechtsauffassung gefolgt, weil es davon ausgegangen ist, der Kläger habe zwei rechtlich selbständig zu beurteilende Verträge abgeschlossen: den fortbestehenden Arbeitsvertrag und den unabhängig davon kündbaren Mietvertrag über die Werkdienstwohnung.



Die Revision macht demgegenüber geltend, die Verpflichtung zur Benutzung der Werkdienstwohnung sei mit dem Arbeitsverhältnis so eng verknüpft, daß der Kläger sich nicht durch eine Kündigung von der Wohnungsverpflichtung unter Fortbestand des Arbeitsverhältnisses lösen könne.

II. Die vorstehend skizzierte Ansicht des beklagten Landes ist zutreffend. Das angefochtene Urteil kann insoweit nicht aufrechterhalten werden, wie es angenommen hat, die fristgemäße Kündigung des Klägers habe das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1987 beendet. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

1. Die Verpflichtung zum Bewohnen der Werkdienstwohnung ist grundsätzlich Bestandteil des Arbeitsvertrages; sie ist nicht mit einem selbständigen Mietvertrag verbunden (vgl. BAG Beschluß vom 3. Juni 1975 - 1 ABR 118/73 - AP Nr. 3 zu § 87 BetrVG 1972 Werkmietwohnungen, zu II 2 der Gründe; MünchKomm-Voelskow, 2. Aufl., vor §§ 565 b bis 565 e BGB Rz 2; Staudinger/Sonnenschein, BGB, 12. Aufl. 1981, §§ 565 b bis 565 e Rz 53; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, 3. Aufl. 1966, § 565 e Rz 2; Schmidt-Futterer, Die Werkdienstwohnung nach neuem Recht, BB 1976, 1033). Das gilt jedenfalls für den hier vorliegenden Fall einer funktionsbezogenen Werkmietwohnung, für die § 565 c Abs. 1 Nr. 2 BGB voraussetzt, daß der Wohnraum in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, so daß seine Überlassung nach der Art der Arbeitsleistung erforderlich ist. Das haben die Parteien in § 5 des Arbeitsvertrages vom 26. Juni 1979 ausdrücklich vereinbart, damit der Kläger in unmittelbarer räumlicher



Nähe seiner Arbeitsstätte für eine Rufbereitschaft zur Verfügung steht.

Zwar haben die Parteien über die Benutzung der Werkdienstwohnung einen besonderen "Dienstwohnungsvertrag" vom 7. Juli 1981 abgeschlossen. Die Regelung der Nutzungsbedingungen in einer besonderen Vertragsurkunde bedeutet aber nicht, daß neben dem Arbeitsvertrag ein vom Mieter frei kündbarer Mietvertrag abgeschlossen worden wäre. Die Vereinbarung der Nutzungsbedingungen in einer besonderen Vertragsurkunde ändert nichts an der funktionellen Verknüpfung zwischen dem Arbeitsverhältnis und der Wohnraumüberlassung. Das gilt jedenfalls für den hier vorliegenden Fall einer Werkdienstwohnung und ist zu unterscheiden von einer Werkmietwohnung, die nur "mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet" wird (§ 565 b BGB).

2. Die Verpflichtung zur Benutzung der dem Kläger überlassenen Werkdienstwohnung kann als Vertragsbestandteil des Arbeitsvertrages nicht selbständig aufgekündigt werden, denn das wäre eine unzulässige Teilkündigung des Gesamtvertrages (ebenso LAG Frankfurt, Urteil vom 21. Juli 1966 - 3 Sa 215/66 - NJW 1967, 800; Gaßner, "Rechtsanwendung beim doppeltypischen Vertrag am Beispiel der Werkdienstwohnung", AcP Bd. 186, S. 325, 344, unter V 2 a; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., IV Rz 268). Das Arbeitsverhältnis zwischen den Parteien besteht unstreitig fort. Der Kläger will nur erreichen, daß er von der Verpflichtung zum Bewohnen der Werkdienstwohnung befreit wird. Von der Kündigung des gesamten Vertragsverhältnisses unterscheidet sich die Teilkündigung da-



durch, daß die Kündigung das Vertragsverhältnis in seinem gesamten Bestand erfaßt, mit der Teilkündigung dagegen eine Vertragspartei sich unter Aufrechterhaltung des Vertrages im übrigen nur von einzelnen Rechten oder Pflichten aus dem Vertrag lösen will (BAGE 40, 199, 206 = AP Nr. 5 zu § 620 BGB Teilkündigung, zu III 1 a der Gründe). Eine solche Teilkündigung ist grundsätzlich unzulässig, weil durch sie das von den Parteien vereinbarte Äquivalenz- und Ordnungsgefüge gestört wird und sie nicht darauf Rücksicht nimmt, daß Rechte und Pflichten der Parteien in vielfachen inneren Beziehungen stehen; durch die Teilkündigung entzieht sich somit eine Vertragspartei der Vertragsbindung, ohne gleichzeitig auf ihre Rechte aus der Bindung der anderen Partei zu verzichten (BAG, aaO). Das wird gerade im Streitfall deutlich. Denn wenn dem Kläger das Recht zur freien Kündigung der Wohnungsverpflichtung im Rahmen des Arbeitsverhältnisses zustehen würde, dann könnte er unter Aufrechterhaltung des Arbeitsvertrages im übrigen einen Teil der mit dem Arbeitsvertrag eingegangenen Verpflichtungen einseitig beseitigen.

Das Recht zur Kündigung allein der Wohnungsverpflichtung des Klägers läßt sich auch nicht aus § 565 e BGB herleiten. Diese Bestimmung regelt nur den Fall, daß das Arbeitsverhältnis beendet ist und der Arbeitnehmer die funktionsgebundene Werkdienstwohnung noch bewohnt. Dann soll sich - nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses - die Beendigung der vom Arbeitnehmer noch weiter genutzten Werkdienstwohnung nach Vorschriften des Mietrechts richten. Dieser Sonderfall ist hier aber gerade nicht gegeben, weil der Kläger die Werkdienstwohnung nicht ohne Arbeitsverhältnis



bewohnt, sondern sein Arbeitsverhältnis gerade ungekündigt fortbesteht.

III. Das Urteil des Landesarbeitsgerichts war im Ergebnis gleichwohl aufrechtzuerhalten. Der Kläger hat in der Vorinstanz hilfsweise die Feststellung begehrt, daß er nicht verpflichtet ist, die Werkdienstwohnung über den Kündigungszeitpunkt hinaus zu bewohnen. Damit ist der 31. Dezember 1987 gemeint, zu dem die in der Berufungsinstanz allein noch streitige fristgemäße Kündigung das Mietverhältnis beenden sollte. Mit dem Hilfsantrag erstrebt der Kläger, ihn, unabhängig von der Kündigung, aber aus den gleichen Gründen, die ihn zur Kündigung veranlaßt hatten, von der Verpflichtung zum Bewohnen der Dienstwohnung freizustellen.

1. Der Hilfsantrag steht in der Revisionsinstanz zur Entscheidung an. Werden in einem Verfahren vom Kläger ein Haupt- und ein Hilfsantrag gestellt und obsiegt er mit dem Hauptantrag, so fällt der Hilfsantrag auch ohne Anschlußrechtsmittel in der Rechtsmittelinstanz an, und über ihn ist zu befinden, wenn das Rechtsmittel hinsichtlich des Hauptantrages Erfolg hat. Das gilt jedenfalls dann, wenn - wie hier - zwischen Haupt- und Hilfsantrag ein enger sachlicher und rechtlicher Zusammenhang besteht (BAGE 34, 309, 326 f. = AP Nr. 22 zu § 102 BetrVG 1972, zu B III 1 der Gründe).

2. Der Hilfsantrag ist auch begründet, denn der Kläger hat nach Nr. 4.2 der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften über die Dienstwohnungen des Landes Hessen Anspruch darauf, von der Verpflichtung zum Bewohnen der Dienstwohnung befreit zu werden.



a) Die oberste Dienstbehörde oder die von ihr ermächtigte unmittelbar nachgeordnete Behörde kann auf Antrag des Landesbediensteten diesen von der Bezugspflicht entbinden, wenn die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung für ihn eine besondere Härte bedeutet und die Beeinträchtigung dienstlicher und hauswirtschaftlicher Belange bei Abwägung mit den besonderen persönlichen Verhältnissen des Landesbediensteten vorübergehend hingenommen werden kann. Die danach zu treffende, hier ablehnende Ermessensentscheidung des beklagten Landes hält einer Überprüfung nicht stand. Das beklagte Land ist auf die vom Kläger geltend gemachten Belange überhaupt nicht eingegangen. Nach § 315 Abs. 3 Satz 2 BGB ist die Bestimmung durch Urteil zu treffen, wenn die vom Vertragsgegner getroffene Entscheidung nicht der Billigkeit entspricht. Das ist hier der Fall.

b) Bei einer Ermessensentscheidung ist zu prüfen, ob die beiderseitigen Interessen angemessen berücksichtigt worden sind. Das ist zwar in erster Linie Aufgabe der Tatsacheninstanz, weil es darum geht, die besonderen tatsächlichen Gegebenheiten eines Falles festzustellen und zu würdigen. Wenn aber die hierfür maßgeblichen Tatsachen feststehen, ist das Revisionsgericht in der Lage, die Beurteilung selbst vorzunehmen (BAG Urteil vom 9. Juni 1967 - 3 AZR 352/66 - AP Nr. 5 zu § 611 BGB Lohnzuschläge, zu 5 a der Gründe; Urteil vom 8. Juni 1982 - 3 AZR 661/79 - AP Nr. 1 zu § 1 BetrAVG Hinterbliebenenversorgung, zu 3 der Gründe; Urteil des Senats vom 19. Juni 1985 - 5 AZR 57/84 - AP Nr. 11 zu § 4 BAT, zu A II 2 a der Gründe).



Nach dem in der Vorinstanz unstreitigen Sachverhalt durfte das beklagte Land dem Kläger den Auszug aus der Dienstwohnung nicht verwehren, solange er in nur einem Kilometer Entfernung vom Beschäftigungsort mit seiner Familie wohnt. Es ist nicht erkennbar und vom beklagten Land im Verlaufe der Auseinandersetzung auch nicht substantiiert geltend gemacht worden, daß durch den geringen Entfernungsunterschied vom Dienstort die Rufbereitschaft des Klägers beeinträchtigt wäre. Das beklagte Land muß sich in diesem Zusammenhang entgegenhalten lassen, daß der Kläger seine Tätigkeit zunächst fast zwei Jahre ausgeübt hat, bevor ihm die Dienstwohnung am Beschäftigungsort zugewiesen wurde. In diesem Zusammenhang ist weiter zu berücksichtigen, daß lediglich sieben der 16 "Ersten Schlosser" der Autobahnmeistereien des beklagten Landes verpflichtet sind, in einer Dienstwohnung zu wohnen. Der Kläger hat darüber hinaus geltend gemacht, daß die Dienstwohnung für seine fünfköpfige Familie zu klein sei. Insoweit ist zwischen den Parteien unstreitig, daß für seine drei Kinder im Alter von 12, 16 und 19 Jahren nur zwei Kinderzimmer von elf bzw. dreizehn Quadratmetern vorhanden waren. Eine solche Unterbringung ist dem Kläger jedenfalls deshalb unzumutbar, weil er in geringer Entfernung von seiner bisherigen Dienstwohnung - wie im Streitfall - ein Haus mieten konnte, das ihm ein familiengerechtes Wohnen ermöglicht, ohne seine Rufbereitschaft zu beeinträchtigen.

Dr. Thomas

Dr. Gehring

Dr. Olderog ist
durch Urlaub an
der Unterschrift
verhindert.

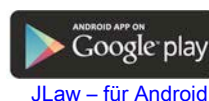
Dr. Thomas

Nitsche

Fischer



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





[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
(mobile App)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)