

Aktenzeichen: 7 AZR 364/82

Bundesarbeitsgericht 7. Senat Urteil vom 29. November 1985
- 7 AZR 364/82 -

I. Arbeitsgericht Urteil vom 26. Februar 1981
Münster - 2 Ca 622/80 -

II. Landesarbeitsgericht Urteil vom 14. Mai 1982
Hamm - 11 Sa 406/81 -

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



Entscheidungsstichwort:

Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung - Schulhausmeister

Gesetz: Dienstwohnungsverordnung - DWVO - für das Land Nordrhein-Westfalen vom 9. November 1965 (GV.NW 1966, 48) §§ 2, 3, 4, 5, 7, 8; BAT § 65

Leitsätze:

1. Nach § 65 BAT gelten für die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung die Bestimmungen des Arbeitgebers über Dienstwohnungen in der jeweiligen Fassung.
2. Sieht eine nach § 65 BAT anwendbare Dienstwohnungsverordnung vor, daß der örtliche Mietwert der Dienstwohnung durch Vergleich mit den Mieten zu ermitteln ist, welche in derselben Gemeinde für Wohnungen gezahlt werden, die nach ihrer Lage und Art und nach anderen, den Mietwert beeinflussenden besonderen Umständen vergleichbar sind (hier: § 2 Dienstwohnungsverordnung Nordrhein-Westfalen), so sind die Vergleichsmieten für den nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau zugrunde zu legen.

Hinweise des Senats:

Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung eines Schulhausmeisters gemäß der Dienstwohnungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen



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



7 AZR 364/82

11 Sa 406/81 Hamm

Verkündet am
29. November 1985

Zeuner.

Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes!

Urteil

In Sachen

pp.

hat der Siebte Senat des Bundesarbeitsgerichts aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29. November 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Seidensticker, die Richter Roeper und Dr. Becker sowie die ehrenamtlichen Richter Deckert und



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Breier für Recht erkannt:

Auf die Revision beider Parteien wird das Urteil des Landesarbeitsgerichts Hamm vom 14. Mai 1982 - 11 Sa 406/81 - aufgehoben und der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revisionsinstanz - an das Landesarbeitsgericht zurückverwiesen.

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

T a t b e s t a n d :

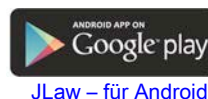
Die Parteien streiten um die Frage, ob die beklagte Stadt die Dienstwohnungsvergütung, die der Kläger für seine Dienstwohnung entrichtet, zu Recht erhöht hat.

Der Kläger ist bei der Beklagten als Schulhausmeister der H -Schule in M tätig. Er wurde am 1. Februar 1972 zunächst als Arbeiter eingestellt. Nach § 2 des Arbeitsvertrages richtete sich das Arbeitsverhältnis nach den Vorschriften des Bundesmanteltarifvertrages für Arbeiter gemeindlicher Verwaltungen und Betriebe (BMT-G) und der zusätzlich abgeschlossenen Tarifverträge in der jeweils geltenden Fassung. Am 15. März 1972 wies die Beklagte dem Kläger die in der H -Schule befindliche 72,84 qm große Souterrainwohnung als Dienstwohnung zu. Dabei gab sie den örtlichen Mietwert und die zu entrichtende Dienstwohnungsvergütung mit 68,10 DM monatlich an. Dieser Betrag beruhte auf einer Mietwertfestsetzung vom 14. Juli 1969.

Im April 1972 berechnete die Beklagte den Mietwert neu und



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



teilte dem Kläger am 12. April 1972 folgendes mit:

"Gemäß § 2 Abs. 8 der Dienstwohnungsverordnung (DWVO) vom 9. November 1965 ist der örtliche Mietwert der Werkdienstwohnungen beim Wechsel des Wohnungsinhabers zu überprüfen.

Nach dem Gutachten des Hochbauamtes vom 4. April 1972 hat sich der örtliche Mietwert Ihrer Wohnung auf 80,-- DM erhöht. Demnach ist von Ihnen ab 1. Mai 1972 eine Werkdienstwohnungsvergütung in Höhe dieses Betrages zu entrichten.

Vor der Neufestsetzung der Werkdienstwohnungsvergütung im Falle des § 2 Abs. 8 DWVO soll der Wohnungsinhaber gemäß § 3 Abs. 4 DWVO gehört werden. Ich bitte Sie deshalb, mir Ihre Stellungnahme zu der beabsichtigten Mieterhöhung innerhalb der nächsten acht Tage zuzuleiten.

Eine Ablichtung des Mietgutachtens ist als Anlage beigelegt."

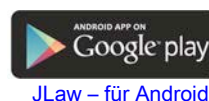
Der Kläger bezog damals einen Bruttolohn im Sinne von § 4 DWVO von ca. 1.260,-- DM. Seither wurden 80,-- DM je Monat von der Arbeitsvergütung einbehalten.

Aufgrund einer tarifvertraglichen Änderung wurde der Kläger mit Wirkung vom 1. August 1972 unter Bezugnahme auf die Vorschriften des BAT in das Angestelltenverhältnis übernommen und in VergGr. VIII BAT eingestuft.

Im Jahre 1973 beanstandete das zuständige Finanzamt anlässlich einer Lohnsteueraußenprüfung die von der Beklagten festgesetzten Mietwerte der städtischen Hausmeisterwohnungen für den Zeitraum vom 1. Januar 1968 bis zum 31. August 1973 als zu niedrig. Es setzte die Mietwerte in Anlehnung an die für den sozialen Wohnungsbau geltenden Mietsätze gegenüber der Beklagten neu fest.



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



Die Beklagte wies daher den Kläger mit Schreiben vom 10. Februar 1977 darauf hin, daß die örtlichen Mietwerte für die Dienstwohnungen gegebenenfalls neu festzusetzen seien und die Dienstwohnungsvergütung und die Steuern entsprechend diesen Mietwerten berechnet werden müßten; der örtliche Mietwert sei nach den im sozialen Wohnungsbau geltenden Mietsätzen - Stand August 1973 - um 105,76 DM höher anzusetzen; ein Bescheid werde dem Kläger demnächst zugehen. Im Jahre 1979 fand eine zweite Lohnsteuer-
außenprüfung für den Zeitraum von 1973 bis 1978 statt. Das Finanzamt beanstandete dabei wiederum die Höhe der Mietwerte.

Mit Schreiben vom 6. März 1980 teilte die Beklagte dem Kläger unter Bezugnahme auf ihr Schreiben vom 10. Februar 1977 und die Lohnsteuerausßenprüfung mit, daß die örtlichen Mietwerte für Dienstwohnungen in Übereinstimmung mit dem Finanzamt nach dem Mietspiegel - Stand 1. April 1980 - für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet M festgesetzt würden. Die Beklagte setzte am 14. März 1980 die Dienstwohnungsvergütung auf 251,30 DM monatlich fest und behielt diesen Betrag ab dem 1. April 1980 vom Gehalt ein. Zu diesem Zeitpunkt betrug der monatliche Bruttoverdienst des Klägers ca 2.114,-- DM.

Mit der am 13. Juni 1980 erhobenen Klage macht der Kläger seine Nettolohnansprüche für die Monate April und Mai 1980 geltend, soweit die Beklagte jeweils mehr als 80,-- DM einbehalten hat. Er hat die Auffassung vertreten, die Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung stelle eine unzulässige einseitige Vertragsänderung dar, die auch durch die Vorschriften des DWVO nicht ge-



deckt sei. Das einseitige Bestimmungsrecht der Beklagten bezüglich der Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung nach § 3 DWVO sei nämlich durch eine vertragliche Abmachung eingeengt worden. Denn die Beklagte habe mit einer "billigen Miete" für die Hausmeisterwohnung geworben; die seinerzeit bei Abschluß des Arbeitsvertrages festgesetzte Dienstwohnungsvergütung habe erheblich unter dem damaligen örtlichen Mietwert gelegen. Dieses proportionale Verhältnis zwischen Dienstwohnungsvergütung und örtlichem Mietwert müsse als Vertragsbestandteil auch bei einer Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung beachtet werden.

Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger
342,60 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 13. Juni
1980 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat die Auffassung vertreten, die Erhöhung sei gemäß § 65 BAT in Verbindung mit der DWVO sowohl dem Grunde nach als auch der Höhe nach gerechtfertigt. Sie, die Beklagte, habe keinen Tatbestand geschaffen, auf dessen Beibehaltung sich der Kläger habe verlassen können und dessen Änderung ihm nicht zumutbar sei. Sie habe den Kläger stets nach der DWVO behandelt. Die bei Abschluß des Arbeitsvertrages festgesetzte Dienstwohnungsvergütung habe dem örtlichen Mietwert entsprochen. Bis zu den Lohnsteueraußenprüfungen hätten keine Anhaltspunkte dafür vorgelegen, daß die ermittelten Werte nicht mit den ortsüblichen Mietwerten übereinstimmen würden. Der Mietwertfestsetzung vom 14. Juli 1969 habe



eine Grundmiete aus dem Jahre 1965 aufgrund § 3 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietprei-
rechts vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 969) zugrunde gelegen,
wonach für die zwischen 1919 und 1948 erbauten Wohnungen eine
Miete von 1,65 DM/qm maßgebend gewesen sei. Dieser Wert sei auf-
grund des Landes-Indexes über die Entwicklung der Wohnungsmieten
auf das Jahr 1969 umgerechnet worden. Gegenüber dem so ermittel-
ten Wert von 2,40 DM/qm sei wegen der Lage der Wohnung im Kel-
lergeschoß jedoch nur ein um rund 30 % niedrigerer Wert von
1,70 DM/qm angesetzt und hiervon nochmals ein Abzug von 20 %
wegen der Kellerlage und ein Abzug von 25 % wegen des störenden
Schulbetriebes und des Straßenverkehrs vorgenommen worden. Der
Mietwert vom 4. April 1972 in Höhe von 2,-- DM/qm entspreche dem
Durchschnittspreis für vergleichbare Wohnungen in entsprechender
Lage und Ausstattung. Dieser Wert sei aufgrund einer Hochrechnung
des bereits um 30 % geminderten Werts aus 1969 auf das Jahr 1972
ermittelt worden. Von dem Mietwert von 2,-- DM/qm seien dann wie
im Jahre 1969 20 % wegen der Kellerlage und 25 % wegen der Stö-
rungen abgezogen worden. Der Mietwert vom 14. März 1980 (rich-
tig: 3. März 1980) ermittle sich aus einer Grundmiete von
5,-- DM/qm, basierend auf dem Mietspiegel für nicht öffentlich
geförderte Wohnungen - Stand 1. April 1980 - abzüglich einer
einmaligen Wertminderung von nunmehr 25 % wegen der Kellerlage
und eines zwanzigprozentigen Abzuges für den Umstand, daß es sich
um eine Schulhausmeisterwohnung handele, zuzüglich 0,35 DM/qm für
die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch die Verwaltung und
0,35 DM/qm für Betriebskosten.



Ein Mietspiegel für die Stadt M wurde, wie zwischen den Parteien unstreitig ist, erstmals im Jahre 1974 erstellt.

Das Arbeitsgericht hat der Klage stattgegeben. Es hat zur Begründung ausgeführt, die Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung verstoße gegen § 2 Abs. 8 DWVO und gegen den Grundsatz des Verbots widersprüchlichen Verhaltens nach § 242 BGB. Eine Neufestsetzung der Mietwerte komme aufgrund der letztmalig 1972 erfolgten Festlegung erst im Jahre 1982 wieder in Betracht, da gemäß § 2 Abs. 8 DWVO die örtlichen Mietwerte jeweils nach Ablauf von fünf Jahren zu überprüfen seien. Die Beklagte habe den Kläger jahrelang nicht nach der DWVO behandelt, und der Kläger habe darauf vertrauen können, daß die Mietwerte für die Dienstwohnung auch in den Folgejahren ähnlich günstig wie 1972 festgesetzt werden würden.

Die Beklagte hat gegen dieses Urteil die vom Arbeitsgericht zugelassene Berufung eingelegt. Das Landesarbeitsgericht hat das Urteil des Arbeitsgerichts teilweise abgeändert, die Beklagte zur Zahlung von 171,30 DM nebst Zinsen verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien die vom Landesarbeitsgericht zugelassene Revision eingelegt. Der Kläger begehrt die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils, die Beklagte vollständige Klageabweisung. Beide Parteien beantragen zudem, die gegnerische Revision zurückzuweisen.



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

Die Revisionen beider Parteien sind begründet. Auf die Revisionen beider Parteien war das Berufungsurteil aufzuheben und der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landesarbeitsgericht zurückzuverweisen, denn es bedarf noch tatsächlicher Feststellungen hinsichtlich der für die Höhe der Dienstwohnungsvergütung maßgeblichen Bemessungsfaktoren.

A. Revision des Klägers

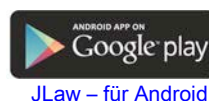
Die Revision des Klägers ist zulässig und begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Landesarbeitsgericht. Denn das Landesarbeitsgericht hat noch nicht geprüft, ob die einbehaltene Dienstwohnungsvergütung dem örtlichen Mietwert entspricht (§§ 2, 3 Abs. 1 DWVO).

I. Das Landesarbeitsgericht hat u.a. ausgeführt, der Kläger habe gemäß § 611 BGB einen Anspruch gegen die Beklagte lediglich auf Zahlung einer Vergütung für die Monate April und Mai 1980 in Höhe von insgesamt 171,30 DM. Die Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung um 171,30 DM monatlich sei zur Hälfte gerechtfertigt. Im Übrigen sei sie dem Kläger aus Vertrauens Gesichtspunkten nicht zumutbar.

Gemäß § 65 BAT in Verbindung mit § 5 Abs. 1, § 3 Abs. 1 DWVO habe die Beklagte die erhöhte Dienstwohnungsvergütung mit den Dienstbezügen des Klägers verrechnen dürfen. Dem stehe auch § 2 Abs. 8 DWVO nicht entgegen, nach dem die örtlichen Mietwerte



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



beim Wechsel des Wohnungsinhabers, spätestens jedoch alle drei Jahre, nachzuprüfen seien. § 2 Abs. 8 DWVO könne nicht im Sinne einer Ausschlußfrist dahin ausgelegt werden, daß bei Versäumung der Drei-Jahres-Frist eine Überprüfung erst wieder nach Ablauf eines weiteren Zeitraumes von drei Jahren erfolgen dürfe.

Der Kläger habe nicht schlüssig dargetan, daß die nach der DWVO grundsätzlich bestehende Befugnis der Beklagten, die dem örtlichen Mietwert entsprechende Dienstwohnungsvergütung einzubehalten, durch den Arbeitsvertrag beschränkt worden sei. Umstände, aus denen sich ergeben könnte, daß das nach seinem Vortrag bestehende Verhältnis zwischen dem von der Beklagten angegebenen örtlichen Mietwert und dem tatsächlichen örtlichen Mietwert Vertragsbestandteil geworden und damit bei späteren Erhöhungen der Dienstwohnungsvergütung einzuhalten sei, habe er nicht vorgetragen. Der Kläger sei für diese Tatsachen darlegungs- und beweispflichtig. Daher könne die Frage, ob der von der Beklagten bei Abschluß des Arbeitsvertrages festgesetzte Mietwert dem tatsächlichen Mietwert entsprochen habe, dahingestellt bleiben. Es sei davon auszugehen, daß der am 14. März 1980 (richtig: 3. März 1980) festgesetzte Mietwert in Höhe von 251,30 DM dem örtlichen Mietwert des § 2 DWVO entspreche. Dies werde auch von dem Kläger nicht in Zweifel gezogen.

II. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung durch das Revisionsgericht nicht stand.

1. Aufgrund der Bezugnahme im Arbeitsvertrag (und wohl auch



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



kraft beiderseitiger Tarifbindung) kommt auf das Arbeitsverhältnis der Parteien § 65 BAT zur Anwendung. Danach gelten für die Zuweisung von Dienstwohnungen (Werkdienstwohnungen) und für die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung (Werkdienstwohnungsvergütung) die Bestimmungen des Arbeitgebers über Dienstwohnungen (Werkdienstwohnungen) in der jeweiligen Fassung. Für die Beklagte ist das die Verordnung über Dienstwohnungen für die Beamten und Richter des Landes Nordrhein-Westfalen, die Beamten der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie die Beamten der Landesversicherungsanstalten Rheinprovinz und Westfalen (Dienstwohnungsverordnung - DWVO -) vom 9. November 1965 (GV.NW 1966, 48).

Die Dienstwohnung ist dem Kläger unter ausdrücklicher Bezeichnung als Werkdienstwohnung ohne Abschluß eines Mietvertrages zugewiesen worden (vgl. § 1 Abs. 1 DWVO). Danach ist die DWVO für das Rechtsverhältnis der Parteien maßgebend. Es bestehen auch keine rechtlichen Bedenken dagegen, daß ein Tarifvertrag auf die jeweiligen Bestimmungen des Arbeitgebers für Beamte verweist (vgl. BAG 41, 47, 51 = AP Nr. 7 zu § 44 BAT, zu II 1 b der Gründe m.w.N.).

2. Für jede Dienstwohnung ist der örtliche Mietwert zu ermitteln (§ 2 Abs. 1 DWVO). Die Dienstwohnungsvergütung ist nach dem örtlichen Mietwert festzusetzen (§ 3 Abs. 1 Satz 2 DWVO). Dem Landesarbeitsgericht ist darin zu folgen, daß der Kläger nicht gemäß Arbeitsvertrag eine günstigere Festsetzung verlangen kann. Dadurch, daß die Beklagte etwa mit einer "billigen Miete" für die Hausmeisterwohnung geworben und die bei Abschluß des Arbeitsver-



trages festgesetzte Dienstwohnungsvergütung erheblich unter dem örtlichen Mietwert gelegen hat, ist das etwaige proportionale Verhältnis zwischen Dienstwohnungsvergütung und örtlichem Mietwert nicht Vertragsinhalt geworden. Denn die Parteien haben nicht nur die DWVO ausdrücklich zur Grundlage ihrer Rechtsbeziehungen gemacht. Es bestand auch kein Anhaltspunkt für eine berechnete Annahme des Klägers, seine Dienstwohnungsvergütung werde nicht nach dem örtlichen Mietwert festgesetzt. Die Beklagte ging erkennbar davon aus, daß die Dienstwohnungsvergütung dem örtlichen Mietwert entspreche; anders läßt sich ihre detaillierte Berechnung nicht verstehen. Der Kläger hätte sich allenfalls sagen können, er sei von der Beklagten unbewußt zu günstig behandelt worden. Das rechtfertigt aber nicht das vom Kläger in Anspruch genommene Vertrauen (§§ 133, 157 BGB). Es kann daher dahinstehen, ob es sich bei einer Vereinbarung in der vom Kläger - nicht schlüssig - behaupteten Art um eine formbedürftige Nebenabrede i. S. des § 4 Abs. 2 BAT handelt.

3. Gemäß § 2 Abs. 8 DWVO sind die örtlichen Mietwerte beim Wechsel des Dienstwohnungsinhabers, spätestens jedoch alle fünf Jahre (seit 1. April 1981 alle drei Jahre, vgl. Neunte Verordnung zur Änderung der DWVO vom 27. August 1980, GV.NW 1980, 754) nachzuprüfen. Änderungen der Mietwertfestsetzungen treten mit dem ersten Tage des auf die Neufestsetzung folgenden Monats in Kraft. Die Dienstwohnungsvergütung ist jeweils für die gleichen Zeitechnisse zu entrichten, für welche die Dienstbezüge gewährt werden; sie ist bei der Zahlung der Dienstbezüge einzubehalten (§ 5 Abs. 1 Satz 1 DWVO).



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



a) Der erhöhte Einbehalt ab April 1980 ist nicht deswegen unzulässig, weil die Beklagte im Jahre 1977 keine Nachprüfung und Neufestsetzung vorgenommen hat. Dabei kann unentschieden bleiben, ob aus dem Wort "spätestens" in § 2 Abs. 8 DWVO folgt, daß die Dienstbehörde den örtlichen Mietwert auch ohne Wechsel des Dienstwohnungsinhabers vor Ablauf von fünf (bzw. drei) Jahren (jederzeit) nachprüfen kann. Jedenfalls läßt sich die Vorschrift nicht mit dem Arbeitsgericht dahin verstehen, nach Ablauf der Frist beginne auch ohne Nachprüfung eine neue Fünf-Jahres-Frist, innerhalb derer eine Nachprüfung nicht zulässig sei. Die in § 2 Abs. 8 DWVO geregelte Frist zum Tätigwerden dient dazu, in regelmäßigen Abständen eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Dienstwohnungsvergütung zu gewährleisten. Der Dienstwohnungsinhaber muß mit der regelmäßigen Überprüfung rechnen. Hat die Behörde die Frist versäumt, so ist sie nach dem Grundsatz des ordnungsgemäßen Verwaltungshandelns verpflichtet, das Versäumte unverzüglich nachzuholen. Der Dienstwohnungsinhaber darf nicht darauf vertrauen, die Nachprüfung sei "für dieses Mal" ausgefallen. Das Landesarbeitsgericht verweist hierzu zutreffend auf den Wortlaut von § 2 Abs. 8 DWVO. Wenn die Nachprüfung "spätestens alle fünf Jahre" stattzufinden hat, ist damit eine Bindung der Behörde bezweckt, die sich nicht in ihr Gegenteil verkehren kann (ebenso wohl Hochhausen/Henneböhle, Dienst-, Werkdienst- und Mietwohnungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen, Stand Mai 1984, § 2 DWVO Anm. 8).

b) Unzutreffend ist auch die Auffassung der Revision, der Erhöhungsanspruch sei gemäß § 70 BAT verfallen, da die Beklagte ihn



nicht binnen einer Frist von sechs Monaten (nach § 70 BAT a. F. richtig drei Monate) geltend gemacht habe. Die Revision verkennt, daß es keinen Erhöhungsanspruch der Beklagten gibt. Die örtlichen Mietwerte sind nachzuprüfen und ggf. neu festzusetzen. Das Recht und die Pflicht zur Neufestsetzung stellt keinen Anspruch im Sinne von § 70 BAT dar. Ein Anspruch auf die neu festgesetzte Dienstwohnungsvergütung besteht nach § 2 Abs. 8 Satz 2 DWVO erst für den Monat, der auf die Neufestsetzung folgt. Erst dann beginnt der Lauf der tariflichen Ausschlußfrist (vgl. BAG Urteil vom 17. Mai 1968 – 3 AZR 183/67 – AP Nr. 1 zu § 611 BGB Werkdienstwohnung, unter II der Gründe).

4. Wie die Revision durchgreifend rügt, hat die insoweit darlegungsbelastete Beklagte die für die Höhe der einbehaltenen Dienstwohnungsvergütung maßgeblichen Bemessungsfaktoren bislang nicht substantiiert dargelegt.

Die Höhe der Dienstwohnungsvergütung richtet sich nach § 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 in Verbindung mit § 4 DWVO. Dabei bedeutet Festsetzung "nach" dem örtlichen Mietwert Festsetzung in Höhe des örtlichen Mietwerts mit der Begrenzung durch § 4 DWVO (vgl. Hochhausen/Henneböhle, aaO, § 3 DWVO Anm. 1). Die Rechtsfrage, ob das zutreffend geschehen ist, muß im Rahmen des vorliegenden Rechtsstreits von Amts wegen geprüft werden; das Landesarbeitsgericht geht offenbar fälschlich davon aus, daß der Kläger irgendwelche Zweifel äußern müßte. Der örtliche Mietwert muß daher vom Landesarbeitsgericht – ggf. durch Zeugen- oder Sachverständigenbeweis – noch ermittelt werden.



a) Das Landesarbeitsgericht wird im erneuten Berufungsverfahren zu beachten haben, daß sich der örtliche Mietwert i.S. des § 2 DWVO nach den Vergleichsmieten für nicht öffentlich geförderte Wohnungen richtet.

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 DWVO ist der örtliche Mietwert der Dienstwohnungen durch Vergleich mit den Mieten zu ermitteln, welche in derselben Gemeinde für Wohnungen gezahlt werden, die nach ihrer Lage und Art und nach anderen, den Mietwert beeinflussenden besonderen Umständen vergleichbar sind. Nach § 2 Abs. 3 Satz 2 DWVO ist es unzulässig, den Mietwert aufgrund des Bauwertes oder aufgrund von Abschätzungen festzusetzen, die auf die für gleichartige und gleichwertige Wohnungen vereinbarten Mieten keine Rücksicht nehmen. Die Anknüpfung an die "vereinbarten Mieten" läßt mit hinreichender Deutlichkeit erkennen, daß damit als Vergleichsgröße nur solche Wohnungen in Betracht kommen, bei denen die Miete nach den jeweiligen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes zwischen Vermieter und Mieter "vereinbart" werden. Bei öffentlich geförderten Wohnungen werden die Mieten dagegen nicht unter Beachtung der jeweiligen Wohnungsmarktsituation vereinbart, sondern nach dem Kostendeckungsprinzip ermittelt. Für eine Anknüpfung des örtlichen Mietwertes an den nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau spricht auch die Systematik der in der Dienstwohnungsverordnung enthaltenen Vorschriften. Aus der Regelung des § 4 DWVO, in der unter Anknüpfung an die jeweilige monatliche Bruttovergütung des Bediensteten Höchstbeträge für die Dienstwohnungsvergütung festgelegt sind, ergibt sich, daß die Inhaber der Dienstwohnungen gegenüber Mietern von nicht öffent-



lich geförderten Wohnungen bessergestellt werden sollen. Dem sozialen Schutzbedürfnis der Inhaber von Dienstwohnungen vor überhöhten Mieten wird durch die am Einkommen orientierte Höchstbegrenzung der Dienstwohnungsvergütung in § 4 DWVO Rechnung getragen, so daß es sachgerecht ist, den örtlichen Mietwert für Dienstwohnungen nach Maßgabe der Vergleichsmieten für nicht öffentlich geförderten Wohnraum zu bestimmen.

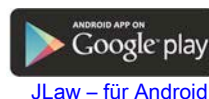
Entgegen der Auffassung der Revision kann auch nicht ohne weiteres eine Selbstbindung der Beklagten dahin angenommen werden, die Mietwertermittlung basiere auf den im sozialen Wohnungsbau zulässigen Mieten. Der Kläger hat nicht vorgetragen, woraus für ihn bei Abschluß des Arbeitsvertrages oder im Zusammenhang damit erkennbar gewesen sei, daß die Beklagte Vergleichsmieten für öffentlich geförderten Wohnraum zugrunde gelegt habe. Das Schreiben der Beklagten vom 10. Februar 1977 gibt erkennbar nur die damalige Berechnungsgrundlage des Finanzamts wieder. Es enthält weder eine eigene Stellungnahme noch drückt es den bestimmten Willen aus, die Vergleichsmieten des sozialen Wohnungsbaus zugrunde zu legen. Schon deshalb scheidet eine vertragliche Bindung der Beklagten aus.

b) Bei der Ermittlung des örtlichen Mietwertes wird das Landesarbeitsgericht auch die von der Beklagten angesetzten Betriebskosten nach Maßgabe des § 2 Abs. 6 Satz 2 DWVO zu berücksichtigen haben.

Nach § 2 Abs. 6 Satz 2 DWVO sind "Nebenabgaben und Neben-



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



leistungen" zu berücksichtigen, die nach Bundes- oder Landesrecht, Ortssatzung, Ortsgebrauch oder Herkommen bei einem privatrechtlichen Mietverhältnis vom Mieter neben der Miete zu tragen sind, soweit sie dem Land, der Gemeinde, dem Gemeindeverband oder der Landesversicherungsanstalt obliegen". Der Umstand, daß in der Mietwertberechnung von 1972 insoweit kein Rechnungsposten enthalten ist, steht einer Berücksichtigung der "Nebenabgaben und Nebenleistungen" i.S. des § 2 Abs. 6 Satz 2 DWVO nicht entgegen, denn hieraus läßt sich kein Angebot der Beklagten herleiten, bei künftigen Neufestsetzungen der Dienstwohnungsvergütung entgegen der Vorschrift des § 2 Abs. 6 Satz 2 DWVO Betriebskosten nicht zu berücksichtigen. Im übrigen läßt sich aus der Berechnung von 1972 nicht erkennen, ob die betreffenden Nebenabgaben und Nebenleistungen im Quadratmeterpreis enthalten sind. Angesichts dieser Sachlage konnte der Kläger nur davon ausgehen, es liege gegebenenfalls ein Versäumnis der Beklagten vor, das diese zur gegebenen Zeit korrigieren werde.

c) Die Frage, ob die Beklagte gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 DWVO dazu berechtigt gewesen ist, bei der Mietwertermittlung einen Zuschlag für die von ihr übernommenen Schönheitsreparaturen vorzunehmen, kann vom Senat noch nicht abschließend beantwortet werden, da es hierzu noch tatsächlicher Feststellungen bedarf. Das Landesarbeitsgericht wird in diesem Zusammenhang insbesondere aufzuklären haben, ob bei vergleichbaren Wohnungen ein entsprechender Ortsbrauch besteht, nach dem die Kosten der Schönheitsreparaturen von den Mietern zu tragen sind. Dabei wird es zu berücksichtigen haben, daß der Ansatz von 5,-- DM je qm Wohnfläche nach dem Miet-



spiegel für das Stadtgebiet M die Kaltmiete ohne Schönheitsreparaturen betrifft.

Der Kläger kann sich auch nicht darauf berufen, daß bei früheren Festsetzungen des Mietwertes kein besonderer Zuschlag für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Beklagte vorgenommen worden ist. Das beruht darauf, daß bei den früheren Festsetzungen noch kein Mietspiegel vorhanden war und deshalb eine Rechengröße als Mietwert angesetzt wurde. Daraus läßt sich entgegen der Auffassung des Klägers keine stillschweigende Vereinbarung herleiten, die Frage der Schönheitsreparaturen werde bei der Mietwertfestsetzung vernachlässigt.

d) Das Landesarbeitsgericht wird weiterhin zu beachten haben, daß nach § 2 Abs. 5 DWVO "der örtliche Mietwert entsprechend höher oder niedriger festzusetzen ist, wenn die bauliche Ausstattung oder Einrichtung der Dienstwohnung von den Vergleichswohnungen abweicht".

Der Kläger macht zu Recht geltend, daß es nicht genügt, wenn die Beklagte lediglich den Spielraum des Mietspiegels nach unten ausschöpft. Es bedarf vielmehr noch tatsächlicher Feststellungen, ob die vom Kläger angeführten und von der Beklagten bestrittenen baulichen Mängel über die prozentualen Abschläge für den Schulbetrieb und die Kellerlage hinaus eine weitere Minderung der Dienstwohnungsvergütung bedingen. Die Höhe des hierfür vorzunehmenden Abschlages wird das Landesarbeitsgericht gegebenenfalls nach § 287 ZPO zu schätzen haben.



B. Revision der Beklagten

Die Revision der Beklagten hat ebenfalls Erfolg. Sie rügt durchgreifend, das Landesarbeitsgericht habe rechtsfehlerhaft angenommen, die Beklagte wäre nur zu einer stufenweisen Anpassung der Dienstwohnungsvergütung an den tatsächlichen örtlichen Mietwert berechtigt gewesen.

I. Das Landesarbeitsgericht hat insoweit ausgeführt, die Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung sei für die streitige Zeit nur zur Hälfte gerechtfertigt. Auch die seitens des Arbeitgebers ohne hinreichenden Rechtsgrund über einen längeren Zeitraum gewährten Leistungen an den Arbeitnehmer unterlägen im Zusammenhang mit der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers einem aus § 242 BGB abzuleitenden Vertrauensschutz. Dieser Vertrauensschutz komme insbesondere dann zum Tragen, wenn sich aufgrund der zusätzlichen Leistungen die Lebensverhältnisse danach ausgerichtet hätten. Zu berücksichtigen sei dabei, ob sich der Lebensstandard geändert habe, ob dem Arbeitnehmer eine Neuanpassung zumutbar sei, ob wenigstens eine Anpassungshilfe gewährt werden müsse und bei wem die besseren Möglichkeiten zur Ermittlung der wahren Rechtslage lägen.

Der Kläger habe zwar nicht darauf vertrauen können, es werde keine Erhöhung der Dienstwohnungsvergütung erfolgen. Eine Erhöhung in dem von der Beklagten vorgenommenen Ausmaß sei aber nicht vorhersehbar gewesen. Sie würde einer realen Einkommenskürzung von ungefähr 10 % gleichkommen und für den Kläger eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellen. Wenn auch die Beklagte



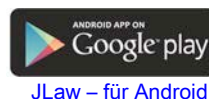
dem Kläger mit Schreiben vom 10. Februar 1977 eine alsbaldige Erhöhung angekündigt habe, so habe sie doch während eines verhältnismäßig langen Zeitraums keine Erhöhung vorgenommen. Der Kläger habe sich in dieser Zeit in seiner Lebensführung auf die von ihm bezogene Vergütung eingestellt. Er habe nicht damit rechnen müssen, daß die Beklagte sich bei der Festsetzung des örtlichen Mietwertes an dem Mietspiegel orientieren würde, obwohl dies schon ab 1974 möglich gewesen wäre. Der Kläger habe auch nicht davon ausgehen müssen, daß die Beklagte mit Abschlägen von nur 25 % für die Schulhausmeisterwohnung gegenüber der Ermittlung des Mietwerts vom 4. April 1972 mit einem Abzug von rund 44 % für die Kellerlage und 25 % wegen der Störungen durch den Schulbetrieb eine erheblich geringere Wertminderung ansetzen würde. Die Beklagte wäre nur zu einer stufenweisen Anpassung der Dienstwohnungsvergütung an den tatsächlichen örtlichen Mietwert berechtigt gewesen, da die Versäumnisse und eventuelle Fehlermittlungen in ihrer Sphäre gelegen hätten. Außerdem hätte sie die weitaus besseren Möglichkeiten zur Ermittlung der wahren Rechtslage besessen. Wie diese Anpassung im weiteren zu beziffern gewesen wäre, habe nicht entschieden werden müssen, da nur die Dienstwohnungsvergütung für zwei Monate streitig sei.

II. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

Wie bereits (unter A II der Gründe) ausgeführt worden ist, hat die Beklagte das vertragliche uneingeschränkte Recht, die Dienstwohnungsvergütung nach Maßgabe der Vorschriften der



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



Dienstwohnungsverordnung festzusetzen. Sie verstößt auch nicht gegen § 242 BGB, wenn sie von diesem Recht Gebrauch macht. Der Grundsatz von Treu und Glauben schränkt das Recht zur Neufestsetzung der Dienstwohnungsvergütung nicht dahingehend ein, daß nur eine stufenweise Anpassung erfolgen dürfte.

1. Der Streitfall erfordert keine Stellungnahme dazu, ob die vom Landesarbeitsgericht genannten Vertrauensgesichtspunkte überhaupt selbständig zur Inhaltsbestimmung von Rechten und Pflichten eingreifen können. Das erscheint neben der Prüfung der rechtsgeschäftlichen Bindung und der hier erforderlichen Wertung, worauf der Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben vertrauen darf, und neben der Prüfung der zeitlichen Bindung bei der Neufestsetzung zweifelhaft. Auch dann, wenn man dem Arbeitgeber gemäß § 242 BGB das Recht versagt, ohne Vertragsbindung langjährig gewährte Leistungen für die Zukunft einzustellen oder jedenfalls eine Übergangsregelung für erforderlich hält (vgl. Canaris, Anm. zum Urteil des BAG vom 31. Januar 1969 - 3 AZR 439/68 - AP Nr. 26 zu § 1 FeiertagsLohnzahlungsG, unter III; Larenz, Anm. zum Urteil des BAG vom 2. April 1958 - 4 AZR 443/55 - AP Nr. 11 zu § 611 BGB Ärzte, Gehaltsansprüche; Wiedemann, Anm. zum Urteil des BAG vom 7. August 1967 - 3 AZR 493/65 - AP Nr. 121 zu § 242 BGB Ruhegehalt, unter 3; derselbe, Anm. zum Urteil des BAG vom 30. September 1968 - 5 AZR 26/68 - AP Nr. 1 zu § 9 TVArb Bundespost, unter 2), war die Beklagte im Streitfalle nicht gehindert, die Neufestsetzung nach Maßgabe der Vorschriften der Dienstwohnungsverordnung vorzunehmen. Denn der Kläger mußte hiermit - gerade auch was die Höhe angeht - rechnen. Das ergibt



sich eindeutig aus der Vorschrift des § 2 Abs. 8 DWVO, nach der spätestens alle fünf Jahre die örtlichen Mietwerte nachzuprüfen sind.

2. Wenn die Neufestsetzung prozentual "sehr hoch" ausgefallen ist, so waren dafür Gründe maßgebend, mit denen der Kläger zu rechnen hatte. Der Kläger mag zwar subjektiv durch die Höhe der Anpassung überrascht worden sein; ein berechtigtes Vertrauen auf eine geringere Festsetzung bestand jedoch nicht.

a) Die Höhe der Anpassung resultiert in erster Linie aus dem allgemein stark gestiegenen Mietniveau. Ein Vertrauenstatbestand scheidet insoweit von vorneherein aus.

b) Der lange Zeitraum von ca. acht Jahren, in dem die Dienstwohnungsvergütung nicht neu festgesetzt wurde, rechtfertigt ebenfalls kein Vertrauen des Klägers auf eine für ihn günstigere Festsetzung. Die Überschreitung des Fünf-Jahres-Zeitraumes kam dem Kläger im Gegenteil zugute, da er länger den niedrigeren Betrag des Jahres 1972 zahlte. Er konnte nicht damit rechnen, daß bei der nächsten Anpassung nicht der gesamte Zeitraum seit 1972 berücksichtigt werden würde.

c) Das Landesarbeitsgericht hat die zwischen den Parteien streitige Frage, ob der von der Beklagten bei Abschluß des Arbeitsvertrages festgesetzte Mietwert dem tatsächlichen Mietwert entsprochen hat, dahinstehen lassen. Gleichwohl hat es Versäumnisse und eventuelle Fehlermittlungen der Beklagten angenommen



und daraus die Pflicht zur stufenweisen Anpassung an den örtlichen Mietwert gefolgert. Demgegenüber ist daran festzuhalten, daß der Kläger auch dann nicht berechtigterweise darauf vertrauen durfte, seine Dienstwohnungsvergütung werde stets niedriger als der örtliche Mietwert festgesetzt, wenn das im Jahre 1972 tatsächlich der Fall gewesen sein sollte (vgl. oben A II 2). Der Kläger mußte durchaus damit rechnen, daß - aus welchen Gründen auch immer - der örtliche Mietwert genauer ermittelt werden würde und daß dies unter Umständen zu einer überproportionalen Anpassung führen könnte. Er konnte auch selbst die Entwicklung der Vergleichsmieten verfolgen. Darüber hinaus sind keine berechtigten Belange des Klägers erkennbar (weiterhin), besser als die übrigen unter die DWVO fallenden Arbeitnehmer, Beamten und Richter zu stehen. Eine Beeinträchtigung des Lebensstandards kann nicht ins Feld geführt werden, wenn mit der Festsetzung in Höhe des örtlichen Mietwerts zu rechnen war. Dem sozialen Schutzbedürfnis des Klägers wird durch die in § 4 DWVO enthaltenen Höchstgrenzen für die Dienstwohnungsvergütung Rechnung getragen.

Auch auf die Revision der Beklagten war daher das angefochtene Urteil aufzuheben und der Rechtsstreit an das Landesarbeitsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Seidensticker

Richter Roeper
ist wegen Urlaubs
verhindert zu
unterschreiben.
16.12.1985
Dr. Seidensticker

Dr. Becker

Deckert

Breier



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

