

Aktenzeichen: 9 AZR 822/06
Bundesarbeitsgericht 9. Senat

Urteil vom 18. September 2007
- 9 AZR 822/06 -

I. Arbeitsgericht
München

Urteil vom 19. August 2004
- 3 Ca 10253/03 -

II. Landesarbeitsgericht
München

Urteil vom 11. April 2006
- 6 Sa 1195/04 -

Für die Amtliche Sammlung: Ja

Entscheidungsstichworte:

Werkdienstwohnung - Rechtsnatur - Minderung

Gesetze:

BGB §§ 305, 307, § 310 Abs. 4, § 315, § 536 Abs. 1, § 576b; Bundesmanteltarifvertrag für Arbeiter gemeindlicher Verwaltungen und Betriebe (BMT-G II) §§ 60a, 63; Vorschriften über Reichsdienstwohnungen (DWV) vom 30. Januar 1937 Nr. 11, 18

Leitsätze:

1. Eine für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingung, mit der ein Arbeitgeber des öffentlichen Dienstes die Anwendung des BMT-G II in seiner jeweiligen Fassung vereinbart hat, hält der richterlichen AGB-Kontrolle stand.
2. Die im BMT-G II enthaltene Regelung, die für die Zuweisung der Dienstwohnung und für die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung auf "die Bestimmungen des Arbeitgebers über Dienstwohnungen" verweist, ist nach § 310 Abs. 4 Satz 1 BGB der richterlichen Inhaltskontrolle entzogen.
3. Die Anwendung der tarifvertraglich in Bezug genommenen DWV auf eine Werkdienstwohnung des öffentlichen Dienstes verstößt nicht gegen § 576b BGB. Das Mietrecht gilt für ein Werkdienstwohnungsverhältnis nur hinsichtlich der Bestimmungen über die Beendigung des Rechtsverhältnisses.



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





JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

BUNDESARBEITSGERICHT



9 AZR 822/06
6 Sa 1195/04
Landesarbeitsgericht
München

Im Namen des Volkes!

Verkündet am
18. September 2007

URTEIL

Jatz, Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

In Sachen

Kläger, Berufungskläger, Revisionskläger und Revisionsbeklagter,

pp.

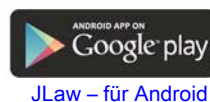
Beklagte, Berufungsbeklagte, Revisionsbeklagte und Revisionsklägerin,

hat der Neunte Senat des Bundesarbeitsgerichts auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 18. September 2007 durch den Vorsitzenden Richter am Bundesarbeitsgericht Düwell, den Richter am Bundesarbeitsgericht Krasshöfer, die Richterin am Bundesarbeitsgericht Gallner sowie die ehrenamtlichen Richter Otto und Brossardt für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landesarbeitsgerichts München vom 11. April 2006 - 6 Sa 1195/04 - wird zurückgewiesen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Auf die Revision der Beklagten wird dieses Urteil aufgehoben, soweit die Beklagte verurteilt worden ist, die Dienstwohnungsvergütung zuzüglich des steuerlichen Vorteils für den Zeitraum von Mai 2001 bis Februar 2002 und den Zeitraum von Mai 2002 bis Juli 2002 um 40 %, für den Zeitraum von September 2002 bis Oktober 2002 um 30 % und für den Zeitraum von November 2002 bis Mai 2003 um 25 % zu mindern. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Arbeitsgerichts München vom 19. August 2004 - 3 Ca 10253/03 - wird auch insoweit zurückgewiesen.

Im Übrigen wird die Revision der Beklagten zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen!

Tatbestand

Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagte die Hälfte der vom Kläger für die Monate Juni 2000 bis Februar 2002 erhaltenen Dienstwohnungsvergütung zurückzuzahlen hat sowie ob und für welche Monate der Kläger berechtigt ist, die Dienstwohnungsvergütung zu mindern.

Der Kläger ist seit Oktober 1999 bei der Beklagten als Schulhausmeister („Offiziant“) beschäftigt. Auf Grund vertraglicher Vereinbarungen waren im Streitzeitraum die Bestimmungen des Bundesmanteltarifvertrags für Arbeiter gemeindlicher Verwaltungen und Betriebe (BMT-G II) anzuwenden. Nach § 60a BMT-G II gelten für die Zuweisung von Dienstwohnungen (Werkdienstwohnungen) und die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung die Bestimmungen des Arbeitgebers über Dienstwohnungen in der jeweiligen Fassung. Bei der Beklagten werden seit Inkrafttreten der Allgemeinen Tarifordnung für Gefolgschaftsmitglieder im öffentlichen Dienst auch für die städtischen Dienstwohnungen seit April 1938 die Vorschriften über Reichsdienstwohnungen (DWV) vom 30. Januar 1937 (Reichshaushalts- und Besoldungsblatt 1937 S. 9 ff.) angewandt.

Nach Nr. 2 Abs. 1 DWV werden Dienstwohnungen ohne Abschluss eines Mietvertrags zugewiesen. Sie dürfen nach Nr. 3 Abs. 2 nur zugewiesen werden, wenn die Anwesenheit des Dienstwohnungsinhabers auch außerhalb der Dienststunden aus



dienstlichen Gründen sichergestellt sein und er deshalb im Dienstgebäude oder in leicht erreichbarer Nähe der Dienststelle wohnen muss. Für jede Dienstwohnung ist gem. Nr. 7 Abs. 1 Satz 1 DWV eine Berechnung des örtlichen Mietwerts aufzustellen. Diese bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung. Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der dem Reichsbeamten auf die Dienstbezüge angerechnet wird (Nr. 11 Abs. 1 DWV). Der örtliche Mietwert der Dienstwohnung ist beim Festsetzen der Dienstwohnungsvergütung zugrunde zu legen (Nr. 11 Abs. 2 DWV). Nach Nr. 11 Abs. 7 Satz 1 DWV darf die festzusetzende Dienstwohnungsvergütung den Betrag des Wohnungsgeldzuschusses, der dem Dienstwohnungsinhaber jeweils tatsächlich zusteht, nicht übersteigen (höchste Dienstwohnungsvergütung). Die Dienstwohnungsvergütung ist bei der Gehaltszahlung einzubehalten und jeweils für die gleichen Zeitabschnitte zu entrichten, für welche die Dienstbezüge gewährt werden (Nr. 12 Abs. 1 DWV). Die hausverwaltende Behörde ist berechtigt, laufende Instandhaltungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hausgrundstücks oder zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen dienstlichen Gründen notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Dienstwohnungsinhabers auszuführen (Nr. 18 Abs. 1 Satz 1 DWV). Nach Nr. 18 Abs. 3 DWV gilt: „Soweit der Dienstwohnungsinhaber Arbeiten in den Dienstwohnräumen nach Abs. 1 dulden muß, kann er weder Minderung der Dienstwohnungsvergütung noch Schadenersatz verlangen. Ausnahmen kann die oberste Reichsbehörde zulassen.“

Über die den Dienstwohnungsinhaber mit der Zuweisung der Dienstwohnung treffenden Pflichten informiert die Beklagte jeden Dienstwohnungsinhaber mit einem vierseitigen Merkblatt, dessen Empfang bestätigt werden muss. In diesem Merkblatt werden in Anlehnung an die für Reichsbeamte erlassenen DWV ua. folgende Bedingungen aufgestellt:

4

„5. Dienstwohnungsvergütung

Das für die Dienstwohnung zu entrichtende Benutzungsentgelt (Dienstwohnungsvergütung) wird dem Dienstwohnungsinhaber von der Liegenschaftsverwaltung schriftlich mitgeteilt. Die Obergrenze der Dienstwohnungsvergütung bildet die sogenannte „Höchste Dienstwohnungsvergütung“, die nach Bruttodienstbezügen berechnet und gestaffelt wird.

10. Ausstattung und Instandhaltung der Dienstwohnungen; Duldung von Instandhaltungs- und ähnlichen Arbeiten

Soweit der Dienstwohnungsinhaber Arbeiten in den Dienstwohnräumen im/am Gebäude, in dem die Dienstwohnung liegt, dulden muß, kann er weder Minderung der Dienst-



wohnungsvergütung noch Schadenersatz verlangen.“

Für die unter Nr. 5 des Merkblatts angesprochene Obergrenze der Dienstwohnungsvergütung wendet die Beklagte die vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen festgesetzten Höchstwerte (Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 17. April 1969, MABl. S. 206) an. Danach wird der jeweilige monatliche Bruttodienstbezug zur höchsten Dienstwohnungsvergütung in ein Verhältnis gesetzt. Bei einem Bruttobezug bis 1599,99 DM beträgt die höchste Dienstwohnungsvergütung 203,00 DM. Für je weitere 100,00 DM Dienstbezug erhöht sich der Höchstbetrag um 10,00 DM.

5

Die Beklagte wies dem Kläger zum 10. Mai 2000 an der Berufsschule für F eine in dem Schulgebäude gelegene 98,57 m² große Vier-Zimmer-Wohnung als Werkdienstwohnung zu. Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde mit 828,97 DM ermittelt. Dabei wurde auch ein sog. betriebsbedingter Abschlag für die Lage der Wohnung im Schulgebäude in Höhe von 30 % berücksichtigt. Zusätzlich wurde ein Personalrabatt von 4 % in Abzug gebracht. Der steuerliche Mietwert wurde entsprechend auf 795,81 DM (entspricht 406,89 Euro) vom zuständigen Kommunalreferat veranschlagt. Für die Monate Juni und Juli 2000 wurde entsprechend dem Tabellenwert die höchste Dienstwohnungsvergütung auf 373,00 DM (190,71 Euro), für die Zeit ab August 2000 auf 383,00 DM (195,82 Euro) und für die Zeit ab September 2001 auf 393,00 DM (200,94 Euro) festgesetzt.

6

Mit Beginn des Monats Juni 2000 wurde eine umfassende Sanierung des Schulgebäudes durchgeführt. Der Kläger verlangte nach Beginn der Arbeiten eine Minderung der Dienstwohnungsvergütung um 100 %. Zunächst war dazu wegen des Ausschlusses jeglicher Minderung der Dienstwohnungsvergütung in dem Merkblatt und in Nr. 18 Abs. 3 DWW keine Bereitschaft vorhanden. Dann erklärte sich die Beklagte ohne Anerkennung einer rechtlichen Verpflichtung bereit, „für die Zeit vom 01.06.2000 bis zur Beendigung der Baumaßnahmen eine Mietminderung von 40 % zu gewähren“. Dazu teilte sie folgende Berechnung mit:

7

<u>„Mietwert Ihrer Dienstwohnung ab 01.06.2000:</u>		
steuerlicher Mietwert	828,97 DM	(423,85 €)
(s. unser Schreiben v. 31.07.00)		
(Anm.: ohne Personalrabatt)		
./. 40 % Mietminderung	331,59 DM	(169,54 €)
Zwischensumme	497,38 DM	(254,31 €)
./. 4 % Personalrabatt	19,90 DM	(10,17 €)
steuerlicher Mietwert	477,48 DM	(244,13 €)



Geldwerter Vorteil vom 01.06.2000 - 31.07.2000 bis auf weiteres monatlich:

Steuerlicher Mietwert	477,48 DM	(244,13 €)
./. höchste DWV	373,00 DM	(190,71 €)
./. Freibetrag	342,85 DM	(175,30 €)
= geldwerter Vorteil	entfällt 0,00 DM	(0,00 €)

Geldwerter Vorteil vom 01.08.2000 - 31.07.2000 (Anm.: wohl richtig: 31.12.2000) bis auf weiteres monatlich:

Steuerlicher Mietwert	477,48 DM	(244,13 €)
./. höchste DWV	383,00 DM	(195,82 €)
./. Freibetrag	342,85 DM	(175,30 €)
= geldwerter Vorteil	entfällt 0,00 DM	(0,00 €)

Geldwerter Vorteil ab 01.01.2001 bis auf weiteres monatlich:

Steuerlicher Mietwert	477,48 DM	(244,13 €)
./. höchste DWV	383,00 DM	(195,82 €)
./. Freibetrag	200,00 DM	(102,26 €)
= geldwerter Vorteil	entfällt 0,00 DM	(0,00 €)

Der (jeweilige) geldwerte Vorteil ist Ihrem steuer- und ggfs. sozialversicherungspflichtigen Entgelt hinzuzählen.

...

Die Dacharbeiten wurden Ende März 2001 abgeschlossen. Das unmittelbar vor der Wohnung des Klägers errichtete Baugerüst wurde Ende April 2001 entfernt. Ab 30. Juni 2001 wurde mit Sanierungsarbeiten im Keller begonnen. Ab Juli 2001 wurde der Kanal unter den Fenstern der Dienstwohnung erneuert. Von Februar 2002 bis Juli 2002 wurde die Krafffahrzeughalle auf dem Schulgelände erstellt. Weiterhin wurden einzelne Bauarbeiten noch im Frühjahr 2003 durchgeführt.

8

Das Kommunalreferat der Beklagten teilte dem Kläger mit Schreiben vom 8. März 2001 mit, die gewährte Mietminderung laufe zum 1. April 2001 aus. Ab diesem Zeitpunkt betrage der steuerliche Mietwert der Dienstwohnung wieder monatlich 795,81 DM (Klarstellung im Schreiben vom 11. Juli 2001), und es müsse ein geldwerter Vorteil in Höhe von 212,81 DM dem steuer- und sozialversicherungspflichtigen Entgelt hinzugezählt werden. Im Zusammenhang mit der Währungsumstellung wurde dem Kläger im April 2002 mitgeteilt, der steuerliche Mietwert betrage nunmehr 406,89 Euro. Aus seinen Bezügen ergebe sich als höchste Dienstwohnungsvergütung ein Betrag von 200,94 Euro. Unter Berücksichtigung des Freibetrags werde dem steuer- und

9



sozialversicherungsrechtlichen Bruttobetrag ein geldwerter Vorteil in Höhe von 103,95 Euro hinzugerechnet.

Damit war der Kläger nicht einverstanden. Ob weitere erhebliche Beeinträchtigungen auftraten und der zuständigen Stelle von ihm gemeldet wurden, ist streitig.

10

Der Kläger hat behauptet, dem zuständigen Kommunalreferat am 14. August 2001 mitgeteilt zu haben, wegen der fortgesetzten Bauarbeiten verlange er ab April 2001 eine weitere Mietminderung um 40 %. Mit der auf den 18. Februar 2002 datierten Klage, die der Geschäftsstelle des Gerichts am 24. Oktober 2002 übergeben worden ist, hat der Kläger beim Verwaltungsgericht einen öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch auf Rückzahlung der Hälfte der zu Unrecht gezahlten Dienstwohnungsvergütung und das Recht auf weitere Minderung der Dienstwohnungsvergütung geltend gemacht. Das Verwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 27. Januar 2003 den Verwaltungsrechtsweg für unzulässig erklärt und den Rechtsstreit an das Arbeitsgericht verwiesen. Das Arbeitsgericht hat die Beklagte unter Abweisung der Klage im Übrigen verurteilt, den geldwerten Vorteil für den Monat April 2001 unter Berücksichtigung einer Minderung von 10 % neu zu berechnen. Die Beklagte hat die Verurteilung rechtskräftig werden lassen. Der Kläger hat Berufung eingelegt. Er hat vor dem Landesarbeitsgericht zuletzt in der Sache beantragt,

11

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 2.666,36 (in der Revisionsinstanz berichtigter Schreibfehler, richtig: 2.066,36) Euro zuzüglich 8 % Zinsen (in der Revisionsinstanz berichtigt: 5 % Zinsen) über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen,
2. die Beklagte zu verurteilen, den geldwerten Vorteil um 50 % von März 2001 bis Februar 2002 unter Berücksichtigung einer Minderung von 50 % neu zu berechnen und der Gehaltsabrechnung zugrunde zu legen,
3. die Beklagte zu verurteilen, die Miete für die Dienstwohnung in M durch Minderung der Dienstwohnungsvergütung und des steuerlichen Vorteils für den Zeitraum März 2002 bis Juli 2002 um 40 %, für den Zeitraum September 2002 bis Oktober 2002 um 30 % und für den Zeitraum November 2002 bis Mai 2003 um 25 % zu mindern.

Die Beklagte hat um Zurückweisung der Berufung und insoweit um Abweisung der Klage gebeten. Sie hat dazu geltend gemacht, nach den geltenden Bestimmungen sei eine Mietminderung rechtlich wirksam ausgeschlossen. Im Übrigen sei es nach

12



Abschluss der Dachsanierung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Nutzwerts der Dienstwohnung gekommen. Jedenfalls habe der Kläger versäumt, rechtzeitig entsprechende Minderungsforderungen zu stellen.

Auf die Berufung des Klägers hat das Landesarbeitsgericht die Beklagte nach umfangreicher Beweisaufnahme verurteilt, die Dienstwohnungsvergütung zuzüglich des steuerlichen Vorteils für den Zeitraum von März 2001 bis Februar 2002 um 40 %, für den Zeitraum von Mai 2002 bis Juli 2002 um 40 %, für den Zeitraum von September 2002 bis Oktober 2002 um 30 % und für den Zeitraum von November 2002 bis Mai 2003 um 25 % zu mindern. Im Übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen.

Beide Parteien haben Revision eingelegt. Der Kläger verfolgt seine Revision mit dem Ziel, die Beklagte zur Zahlung von 2.066,36 Euro zuzüglich Zinsen von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verurteilen. Die Revision der Beklagten ist darauf gerichtet, die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Arbeitsgerichts zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Klägers ist unbegründet. Die Revision der Beklagten ist überwiegend begründet. Der Kläger hat weder einen Rückzahlungsanspruch auf zu viel entrichtete Dienstwohnungsvergütung, noch ist er berechtigt, die Dienstwohnungsvergütung zuzüglich des steuerlichen Vorteils für den Zeitraum von Mai 2001 bis Februar 2002 um 40 %, für den Zeitraum von Mai 2002 bis Juli 2002 um 40 %, für den Zeitraum von September 2002 bis Oktober 2002 um 30 % und für den Zeitraum von November 2002 bis Mai 2003 um 25 % zu mindern. Soweit das Landesarbeitsgericht für die Monate März 2001 und April 2001 auf eine Minderung der „Dienstwohnungsvergütung zuzüglich des steuerlichen Vorteils“ erkannt hat, ist die Revision der Beklagten unbegründet.

A. Die Revision des Klägers

I. Nicht mit der Revision des Klägers angefallen sind die im Berufungsrechtszug abgewiesenen prozessualen Ansprüche, die Dienstwohnungsvergütung für die Zeit von März 2001 bis Februar 2002 unter Zugrundelegung einer Minderung von 50 % zuzüglich des steuerlichen Vorteils neu zu berechnen und die Dienstwohnungsvergütung für



die Monate März und April 2002 um 40 % zu mindern. Zwar ist der Kläger insoweit beschwert. Die nach § 301 ZPO teilurteilsfähigen Ansprüche werden jedoch nicht von den in der Revision gestellten Sachanträgen erfasst. Hinsichtlich des ursprünglich angekündigten Sachantrags zu 3 hat der Kläger die Revision in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat zurückgenommen. Im Rahmen der Revision des Klägers angefallen ist nur der Anspruch auf Rückerstattung der Hälfte der gezahlten Dienstwohnungsvergütung für die Zeit von Juni 2000 bis Februar 2002 in Höhe von 2.066,36 Euro. Der in den Vorinstanzen aufgetretene Schreibfehler (2.666,36 Euro) ist in der mündlichen Revisionsverhandlung richtiggestellt worden.

II. Die Beklagte ist nicht verpflichtet, an den Kläger wegen der geltend gemachten Beeinträchtigung der Nutzung der Dienstwohnung in der Zeit von Juni 2000 bis Februar 2002 2.066,36 Euro zurückzuzahlen. Es besteht kein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 BGB. Die Beklagte hat die Dienstwohnungsvergütungen jeweils mit Rechtsgrund erlangt. Das hat das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht erkannt. 18

1. Entgegen der Auffassung der Revision ist der zwischen den Parteien geschlossene Arbeitsvertrag die alleinige Rechtsgrundlage für die Nutzung der dem Kläger zugewiesenen Dienstwohnung und die Entrichtung der Dienstwohnungsvergütung. Dies ergibt sich aus der Klausel in § 2 des Arbeitsvertrags der Parteien, die für das Dienstwohnungsverhältnis auf die Bestimmungen des BMT-G II Bezug nimmt. Deshalb kann sich der Kläger nicht darauf berufen, er sei wegen der von der Beklagten auf dem Schulgelände ausgeführten Bau- und Sanierungsarbeiten nach § 536 Abs. 1 iVm. Abs. 3 BGB von einem angemessenen Teil der Dienstwohnungsvergütung befreit worden. 19

a) Die Bezugnahme Klausel in § 2 des bei der Beklagten verwandten Formulararbeitsvertrags unterliegt als eine Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) iSv. § 305 Abs. 1 BGB der richterlichen „AGB-Kontrolle“ nach §§ 305 ff. BGB (vgl. BAG 14. Dezember 2005 - 4 AZR 536/04 - Rn. 27, BAGE 116, 326; 19. März 2003 - 4 AZR 331/02 - BAGE 105, 284, 289 f.; ebenso 15. März 2006 - 4 AZR 132/05 - Rn. 40, AP TVG § 2 Firmentarifvertrag Nr. 9). Unwirksamkeitsgründe liegen nicht vor. 20

aa) Bedenken gegen die Wirksamkeit der Einbeziehung des tariflichen Regelungswerks BMT-G II können nicht aus einer möglicherweise unzureichenden Kenntnismöglichkeit des Arbeitnehmers vom Inhalt des Tarifvertrags folgen. 21



Gemäß § 310 Abs. 4 Satz 2 BGB findet die Vorschrift des § 305 Abs. 2 BGB bei der Kontrolle vorformulierter Vertragsbedingungen im Arbeitsrecht keine Anwendung. Angesichts der klaren gesetzgeberischen Entscheidung scheidet eine analoge Anwendung des § 305 Abs. 2 BGB aus (*BAG 14. März 2007 - 5 AZR 630/06 - Rn. 21, AP TVG § 1 Bezugnahme auf Tarifvertrag Nr. 45 = EzA BGB 2002 § 307 Nr. 18*).

bb) Die Bezugnahme Klausel selbst ist hier nicht mehrdeutig. Sie verweist auf den gesamten Inhalt des jeweils geltenden BMT-G II. Deshalb greift die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB nicht ein. 22

cc) Die Bezugnahme auf die jeweils geltende Fassung des Tarifvertrags BMT-G II stellt sich für das Verhältnis der die „AGB“ verwendenden Gemeinde gegenüber dem als Schulhausmeister beschäftigten Arbeiter nicht als eine unangemessene Benachteiligung iSv. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB dar. 23

In Bezug genommen wird der einschlägige Tarifvertrag, dessen Rechtsnormen bei beiderseitiger Tarifgebundenheit nach § 4 Abs. 1 Satz 1 TVG auf das Arbeitsverhältnis der Parteien unmittelbar zur Anwendung gekommen wären. Die Richtigkeitsgewähr des Tarifvertrags gilt daher auch für diesen in Bezug genommenen Tarifvertrag. 24

Es liegt auch keine unangemessene Benachteiligung iSv. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB vor. Eine Klausel, die ohne Einschränkung auf einen bestimmten Tarifvertrag verweist, ist nicht unklar oder unverständlich iSv. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Eine Verweisung auf Vorschriften eines anderen Regelungswerks führt noch nicht zur Intransparenz (*BAG 14. März 2007 - 5 AZR 630/06 - Rn. 27, AP TVG § 1 Bezugnahme auf Tarifvertrag Nr. 45 = EzA BGB 2002 § 307 Nr. 18*). 25

b) In dem wirksam in Bezug genommenen § 60a BMT-G II ist geregelt: „Für die Zuweisung von Dienstwohnungen (Werkdienstwohnungen) und für die Bemessung der Dienstwohnungsvergütung (Werkdienstwohnungsvergütung) gelten die Bestimmungen des Arbeitgebers über Dienstwohnungen (Werkdienstwohnungen) in der jeweiligen Fassung.“ Diese im Tarifvertrag enthaltene Verweisung auf „die Bestimmungen des Arbeitgebers über Dienstwohnungen (Werkdienstwohnungen)“ ist nach § 310 Abs. 4 Satz 1 BGB der richterlichen „AGB-Kontrolle“ entzogen. Das begegnet keinen Bedenken. Hier wird auf die Bestimmungen des speziellen Regelungsgegenstands „Werkdienstwohnungen“ verwiesen, wie sie auch für die beim Arbeitgeber beschäftigten Beamten gelten. Eine derartige Verweisung ist nicht unüblich (*vgl. zur* 26



Verweisung auf die für Beamte geltenden Arbeitszeitbestimmungen: Senat 21. Januar 2003 - 9 AZR 4/02 - BAGE 104, 272, 276). Sie ist auch sachgerecht. Denn zum einen ist davon auszugehen, dass die beamtenrechtlichen Regelungen der Fürsorgepflicht des Staates gegenüber den Beamten gerecht werden (*BAG 17. Mai 2000 - 5 AZR 783/98 - BAGE 94, 360, 363*). Zum anderen spricht die Richtigkeitsgewähr des Tarifvertrags dafür, dass die Tarifvertragsparteien den Inhalt der Bestimmungen, auf die sie verweisen, kennen und bei dem Aushandeln des Tarifvertrags angemessen berücksichtigt haben.

- aa) Welche Regelungen von dem Begriff „Bestimmungen des Arbeitgebers“ 27
erfasst werden, richtet sich nach dem Wortlaut der tariflichen Verweisungsnorm unter Berücksichtigung des jeweiligen Regelungsgegenstands. Begrifflich genügt jede abstrakt-generelle Regelung, die der öffentliche Arbeitgeber zur Anwendung bringt und an die er sich selbst bindet, wie zB eine Verwaltungsvorschrift (*vgl. Senat 14. August 2007 - 9 AZR 587/06 - Rn. 28, ZTR 2007, 682; zur Verweisung in § 40 BAT auf „Bestimmungen“ des Beihilferechts: BAG 15. Juli 1993 - 6 AZR 401/92 - juris Rn. 13, ZTR 1993, 509*).
- bb) Die Geltung der DWV war für die Arbeiter der Gemeinden in § 15 der am 28
1. April 1938 in Kraft getretenen Allgemeinen Tarifordnung für Gefolgschaftsmitglieder im öffentlichen Dienst (ATO) angeordnet. Nach den Feststellungen des Landesarbeitsgerichts hat die beklagte Gemeinde auch nach dem Außerkrafttreten der ATO die DWV weiterhin als geltende Bestimmungen für ihre Werkdienstwohnungen angewendet. Damit „gelten“ die DWV für die Dienstwohnung, die dem Kläger zugewiesen wurde, als „Bestimmungen“ iSv. § 60a BMT-G II.
- c) Die Beklagte hat mit dem Kläger keine mietrechtliche Gebrauchsüberlassung 29
der vom Kläger im Schulgebäude bewohnten Räume vereinbart. Sie hat für die Nutzung und die Vergütung dieser Wohnung die arbeitsvertraglich im Wege der Verweisung in Bezug genommenen DWV angewandt. Entgegen der Ansicht des Klägers bedurfte es auch keiner außerhalb des Arbeitsvertrags liegenden Vereinbarung. Die Beklagte hat von ihrer arbeitsvertraglichen Befugnis Gebrauch gemacht, eine Dienstwohnung zuzuweisen und deren Vergütung festzulegen.
- aa) Nach den im Abschnitt „I. Allgemeines“ der DWV enthaltenen Bestimmungen 30
dürfen Dienstwohnungen zugewiesen werden, wenn die Anwesenheit des Dienstwohnungsinhabers auch außerhalb der Dienststunden aus dienstlichen Gründen



sichergestellt sein und er deshalb im Dienstgebäude oder in leicht erreichbarer Nähe der Dienststelle wohnen muss (Nr. 3 Abs. 2 DWV). Dienstwohnungen werden dann vom Arbeitgeber ausdrücklich „ohne Abschluss eines Mietvertrages zugewiesen“ (Nr. 2 Abs. 1 DWV). Die Nutzungsbedingungen werden nicht vereinbart, weil sie bereits im Abschnitt „III. Das Dienstwohnungsverhältnis“ der DWV vorgegeben sind. So richtet sich die Dauer des Dienstwohnungsverhältnisses nach der Zeit, für die der Beschäftigte Inhaber des mit der Dienstwohnung ausgestatteten Dienstpostens ist (Nr. 10 Abs. 1 DWV). Die Dienstwohnungsvergütung wird behördlich festgesetzt, dem Wohnungsinhaber mitgeteilt (Nr. 11 Abs. 5 DWV), auf die Dienstbezüge angerechnet (Nr. 11 Abs. 1 DWV) und ist bei der Gehaltszahlung jeweils für die gleichen Zeitabschnitte zu entrichten, für welche die Dienstbezüge gewährt werden (Nr. 12 Abs. 1 DWV).

bb) Die beklagte Gemeinde hat auch von ihren durch die Bezugnahme auf die DWV erweiterten Befugnissen als Arbeitgeberin Gebrauch gemacht. Sie hat dem Kläger eine Wohnung in dem von ihm als Schulhausmeister zu betreuenden Schulgebäude zugewiesen, weil seine Anwesenheit dort auch außerhalb der Dienststunden aus dienstlichen Gründen sichergestellt sein muss. Die Höhe der Dienstwohnungsvergütung ist auch nicht vereinbart, sondern mit Schreiben vom 8. Juni 2000 von dem Kommunalreferat in Anwendung der Berechnungsvorschriften (Nr. 11 DWV) unter Zugrundelegung des Mietwerts und des Höchstbetrags, der sich aus der jeweiligen Höhe der Bruttobezüge ergab, festgesetzt und später entsprechend den gestiegenen Bezügen fortlaufend angepasst worden.

cc) Soweit der Kläger auf Verlangen der Beklagten den Empfang des „Merkblattes für die Benutzer von stadt eigenen Dienstwohnungen“ bestätigt hat, handelt es sich nicht um eine rechtsgeschäftliche Willenserklärung, sondern um eine bloße Wissenserklärung über die Tatsache der Kenntnisnahme. Daher sind die im Merkblatt unter den Nrn. 8 und 10 von der Beklagten formulierten Ausschlüsse jeglichen Minderungs- und Schadensersatzrechts des Dienstwohnungsinhabers nicht Bestandteil der arbeitsvertraglichen Regelung des durch die Zuweisung begründeten Dienstwohnungsverhältnisses geworden.

d) Die Anwendung der DWV auf die dem Kläger im Schulgebäude zugewiesene Dienstwohnung, die im Sprachgebrauch des BGB in Abgrenzung zur Werkmiet-

31

32

33



wohnung als Werkdienstwohnung bezeichnet wird (vgl. BAG 2. November 1999 - 5 AZB 18/99 - BAGE 92, 336, 338 f.), verstößt nicht gegen höherrangiges Recht.

Der Revision des Klägers ist zwar zuzustimmen, dass für Werkdienstwohnungsverhältnisse in § 576b BGB eine entsprechende Geltung des Mietrechts angeordnet und nach Abs. 2 der Norm „zum Nachteil des Mieters“ keine wirksame Abmachung getroffen werden kann. Die Revision verkennt aber, dass diese nach Inkrafttreten der DWV in das BGB eingefügte Regelung eine entsprechende Geltung des Mietrechts ausschließlich für die Beendigung des Rechtsverhältnisses vorsieht. Im Übrigen richten sich die Rechte und Pflichten grundsätzlich nach den arbeitsrechtlichen Vereinbarungen und nicht nach den Vorschriften des Mietrechts (*ständige Rechtsprechung* vgl. BAG 2. November 1999 - 5 AZB 18/99 - BAGE 92, 336, 341 f.; 15. Dezember 1992 - 1 AZR 308/92 - juris Rn. 18 ff., PersR 1993, 468; 17. Mai 1968 - 3 AZR 183/67 - BAGE 21, 37, 42). Das entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Dieses ordnet die Überlassung von Dienstwohnungen an Beamte dem Beamtenrecht zu und schließt die Anwendung des bürgerlich-rechtlichen Mietrechts ausdrücklich aus (21. September 2002 - 2 C 5.99 - juris Rn. 46, NJW 2001, 1878).

34

2. Das Landesarbeitsgericht hat „in Ergänzung zu den arbeitsvertraglich getroffenen Nutzungsregelungen oder in Ermangelung solcher“ die gesetzlichen Mietvorschriften entsprechend herangezogen. Dem kann nicht zugestimmt werden.

35

a) Die wirksam in Bezug genommenen DWV enthalten in Nr. 18 Abs. 3 eine ausdrückliche Regelung des Minderungsrechts infolge Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Dienstwohnung. Danach kann ein Dienstwohnungsinhaber, der Bauarbeiten „zur Erhaltung des Hausgrundstücks oder zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen dienstlichen Gründen“ dulden muss, weder eine Minderung der Dienstwohnungsvergütung noch Schadensersatz verlangen. Ausnahmen kann nur „die oberste Reichsbehörde“ zulassen. Insoweit liegt nach dem Wortlaut eine abschließende Regelung mit der Konstruktion eines Regel- und Ausnahmeverhältnisses vor, die als solche weder lückenhaft noch ergänzungsbedürftig ist, sondern nur der Ausführungsbestimmungen für das Ausnahmeverhältnis bedarf.

36

b) Das Landesarbeitsgericht hat an die Rechtsprechung des Fünften Senats des Bundesarbeitsgerichts vom 2. November 1999 (- 5 AZB 18/99 - BAGE 92, 336) angeknüpft, in der ebenfalls ausgeführt wird, in Ergänzung zu den arbeitsvertraglich

37



getroffenen Nutzungsregelungen könnten die gesetzlichen Mietvorschriften entsprechend herangezogen werden, zumindest kämen sie als Maßstab für eine Inhaltskontrolle in Betracht. Hier ist jedoch ein wesentlicher Unterschied zu beachten. Dort lag kein umfassendes Regelwerk für Dienstwohnungen zugrunde, auf das - wie hier - ein Tarifvertrag verweist. Da Tarifverträge nach § 310 Abs. 4 Satz 1 BGB grundsätzlich keiner AGB-Kontrolle nach §§ 305 bis 310 BGB unterliegen sollen, können sie auch nicht einer am Maßstab des Mietrechts orientierten Inhaltskontrolle unterzogen werden. Dies gilt gleichermaßen für nach § 4 Abs. 1 TVG normativ geltende als auch für vertraglich in Bezug genommene Tarifverträge (vgl. *ErfK/Preis 7. Aufl. §§ 305 bis 310 BGB Rn. 37, 38a*). Insoweit hat sich die Rechtslage nach dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geändert. Die ältere Rechtsprechung konnte das noch nicht berücksichtigen.

3. Entsprechend Nr. 18 Abs. 3 Satz 2 DWV ließ die Beklagte hier für die Monate Juni 2000 bis März 2001 auf Grund der erheblichen und lang andauernden Beeinträchtigungen der Nutzung der Dienstwohnung im Zuge der Dachsanierung eine Minderung zu. Für den weitergehenden Zeitraum von April 2001 bis Februar 2002 hat das Landesarbeitsgericht anstelle der Beklagten eine Minderung um 40 % zugelassen.

Die Verweisung in § 60a BMT-G II auf die Bestimmung in Nr. 18 Abs. 3 Satz 2 DWV („Ausnahmen kann die oberste Reichsbehörde zulassen“) räumt dem Dienstwohnungsinhaber das Recht auf eine Ermessensentscheidung über sein ausnahmsweise bestehendes Minderungsrecht ein. Stellen die Tarifvertragsparteien des öffentlichen Dienstes auf ein beim kommunalen Arbeitgeber geltendes Regelwerk ab, so hat der öffentliche Arbeitgeber auch für dessen Durchführbarkeit zu sorgen. Es fehlen hier Ausführungsbestimmungen für die Zulassung der Minderung der Dienstwohnungsvergütung. Sie sind weder in Ausführung zu Nr. 18 Abs. 3 Satz 2 DWV durch die oberste Reichsbehörde noch nach dem Ende des Deutschen Reichs von anderen Behörden mit Geltung für die Beklagte erlassen worden. Soll die für den Ausnahmefall vorgesehene Zulassung von Minderungen zur Geltung kommen, so ist der öffentliche Arbeitgeber entsprechend § 315 BGB gehalten, eine derartige Bestimmung nach billigem Ermessen selbst zu treffen. Kommt er dem nicht nach, so trifft nach § 315 Abs. 3 Satz 2 BGB das Gericht die unterlassene Bestimmung. In diesem Rahmen sind auch die grundlegenden bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen zur Berücksichtigung von Sachmängeln nach § 536 Abs. 1 BGB ergänzend heranzuziehen, soweit das

38

39



speziellere öffentliche Dienstwohnungsrecht dies zulässt (so zu § 537 aF BGB: Bayerischer VGH 12. August 1998 - 3 B 94.3497 - juris Rn. 96, VwRR BY 1999, 95).

4. Die Zahlungsklage ist gleichwohl unbegründet. Die Zulassung der Minderung wegen Sachmangels hat entgegen der Ansicht der Revision des Klägers nur eine entsprechende Herabsetzung des Werts der Wohnraumüberlassung, nicht aber eine Herabsetzung der vom Kläger für diesen Zeitraum geschuldeten Dienstwohnungsvergütung bewirkt. 40

a) Die Beklagte hat zur Durchführung der von ihr für den streitbefangenen Zeitraum zugelassenen „Mietminderung“ in Höhe von 40 % die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung des Klägers zutreffend neu berechnet. 41

aa) Sie ist entsprechend Nr. 7 DWV vom örtlichen Mietwert der Dienstwohnung abzüglich eines Abschlags von 30 % für die Lage der Wohnung im Schulgebäude ausgegangen. Der nach diesem Abzug maßgebliche Mietwert von 828,97 DM ist von ihr zu Recht zur Bemessungsgrundlage der 40 % „Mietminderung“ gemacht worden, so dass nach Abzug des 40 % entsprechenden Minderungsbetrags von 331,59 DM und eines dem Kläger zugewilligten Personalrabatts von 4 % (= 19,90 DM) der steuerliche Mietwert wegen der anerkannten Mängel auf 477,48 DM herabgesetzt wurde. Die nach den Bezügen zu bemessende höchste Dienstwohnungsvergütung betrug demgegenüber weniger. Sie belief sich im Juni und Juli 2000 auf 373,00 DM und stieg ab August 2000 auf 383,00 DM. Die Minderung des steuerlichen Werts der Dienstwohnung führte also nicht dazu, dass der geminderte Wert der Dienstwohnung die Höhe der Dienstwohnungsvergütung unterschritt. Sie bewirkte deshalb nur, dass der nach der Differenz zwischen steuerlichem Mietwert (= 477,48 DM) und Dienstwohnungsvergütung (= 373,00 DM bzw. 383,00 DM) zu bemessende geldwerte Vorteil der Dienstwohnung unter den Wert des steuerlichen Freibetrags (für 2000 monatlich 342,85 DM, ab 2001 monatlich 200,00 DM) fiel. Diese Berechnung lag im beiderseitigen Interesse. Die Beklagte sparte dadurch die Abführung des auf den Bruttoverdienst einschließlich des zu versteuernden Sachbezugs zu entrichtenden Arbeitgeberanteils, der Kläger die auf den geldwerten Vorteil entfallenden Arbeitnehmerbeiträge und die von ihm zu tragende Lohnsteuer (zu den Fragen der Beitragspflicht: Schleswig-Holsteinisches LSG 31. August 2005 - L 5 KR 113/03 - juris Rn. 23). 42

bb) Die Dienstwohnungsvergütung wird in dem Merkblatt der Beklagten unter Nr. 5 als „Benutzungsentgelt“ bezeichnet, das „für die Dienstwohnung“ zu entrichten 43



sei. Sie ist insoweit zwar „Gegenleistung“ des Arbeitnehmers für die Wohnraumnutzung, aber gleichwohl nicht mit einer für Mietwohnraum zu zahlenden Miete iSv. §§ 535 ff. BGB vergleichbar. Das zeigt ihre besondere Festsetzung nach den DWV, die in jedem Fall den objektiven Mietwert unterschreitet und in Nr. 11 Abs. 7 DWV eine Höchstbegrenzung vorsieht, die hier nach der Höhe der Bruttovergütung des Arbeitnehmers gestaffelt ist. Damit wird vermieden, dass der Arbeitnehmer ein Entgelt für eine Wohnung zahlen muss, für die er sich bei freier Wohnungswahl im Hinblick auf Größe, Ausstattung und Lage aus finanziellen Gründen nicht entscheiden würde.

cc) Entgegen der Auffassung der Revision des Klägers wird dieses sich aus den DWV ergebende Verständnis in § 850e Nr. 3 ZPO nicht in Frage gestellt, sondern bestätigt. Nach dieser Vorschrift sind bei einem Zusammentreffen von Geld- und Sachleistungen beide zusammenzurechnen. Der in Geld zahlbare Betrag ist insoweit pfändbar, als der unpfändbare Teil des Gesamteinkommens durch den Wert der dem Schuldner verbleibenden Naturalleistung gedeckt ist. Im Interesse des Gläubigerschutzes wird mithin die Sachleistung in Geld „umgerechnet“ und so erreicht, dass der Gläubiger auf die dem Schuldner in Geld zustehenden Arbeitgeberleistungen zugreifen kann. Für die hier zu beurteilende „Anrechnung“ eines unstreitig um 40 % geminderten objektiven Mietwerts ergibt sich daraus, dass ein Sachbezug wie die Wohnraumüberlassung als geldwerter Vorteil nicht nur steuer- und sozialversicherungsrechtlich von Bedeutung ist. Der Sachbezug stellt auch nach allgemeinem Verständnis einen in Geld auszudrückenden Wert dar. Solange der objektive Wert des Sachbezugs höher ist als das vom Arbeitnehmer hierfür gezahlte Benutzungsentgelt, bleibt deshalb dieses Entgelt geschuldet. Das bedeutet: Die Dienstwohnungsvergütung mindert sich erst dann, wenn der objektive Mietwert geringer wird als die Höchstbegrenzung der gekappten Dienstwohnungsvergütung. Diese Grenze war in den streitbefangenen Monaten nicht erreicht.

44

b) Die von der Beklagten angewandte Methode zur Berechnung der Minderung gilt auch für die Monate April 2001 bis Februar 2002, für die das Landesarbeitsgericht nach Beweisaufnahme erhebliche Mängel festgestellt und eine Minderung bezogen auf den steuerlichen Mietwert zugelassen hat. Es bedarf insoweit keiner Sachaufklärung; denn eine wesentliche Steigerung der Bruttomonatsbezüge des Klägers ist von April 2001 bis Februar 2002 nicht eingetreten. Daher kann auch hier von einem Wegfall der Steuer- und Beitragspflicht des geldwerten Vorteils der Dienstwohnung ausgegangen

45



werden, ohne dass infolge der Herabsetzung des steuerlichen Mietwerts die Höhe der festgesetzten Dienstwohnungsvergütung unterschritten wurde.

- B. Die Revision der Beklagten 46
- I. Ziel der Revision der Beklagten ist die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils, mit dem die Beklagte unter Abweisung der weitergehenden Klage verurteilt worden ist, den geldwerten Vorteil für den Monat April 2001 unter Berücksichtigung einer Minderung von 10 % neu zu berechnen und der Gehaltsabrechnung zugrunde zu legen. 47
- Die Revision der Beklagten ist zulässig, auch wenn jegliche Ausein- 48
setzung mit der vom Landesarbeitsgericht auf „40 %“ festgesetzten Minderungshöhe fehlt. Es ist ausreichend, dass die Beklagte rügt, das Landesarbeitsgericht habe für die Zulassung der Minderung rechtsfehlerhaft § 536 BGB herangezogen. Das ist eine zulässige Sachrüge, die sämtliche mit der Klage geltend gemachten Ansprüche betrifft. Im Übrigen beruft sich die Beklagte auf die fehlerhafte Nichtanwendung der Verfallregelung in § 63 BMT-G II. Das ist ein weiterer ausreichender Revisionsangriff, auch wenn er nur die Ansprüche ab Mai 2001 erfasst.
- II. Die Revision der Beklagten ist mit Ausnahme der Ansprüche des Klägers 49
wegen der in den Monaten März und April 2001 aufgetretenen Mängel begründet.
1. Begründet ist die Revision der Beklagten für die vom Landesarbeitsgericht 50
zuerkannten Minderungen für die Zeit ab Mai 2001.
- a) Das Landesarbeitsgericht hat die Beklagte verurteilt, die Dienstwohnungsver- 51
gütung zuzüglich des steuerlichen Vorteils für den Zeitraum von März 2001 bis Februar 2002 sowie für den Zeitraum von Mai 2002 bis Juli 2002 um 40 %, für den Zeitraum von September 2002 bis Oktober 2002 um 30 % und für den Zeitraum von November 2002 bis Mai 2003 um 25 % zu mindern. Es hat angenommen, die Ausschlussfrist des § 63 BMT-G II sei nicht anwendbar, weil in § 536 BGB die Mietminderung „obligatorisch ausgestaltet“ sei.
- b) Das beruht auf einer fehlerhaften Anwendung der tariflichen Verfallvorschrift. 52
Die Ausschlussfrist erfasst auch den hier geltend gemachten Anspruch des Arbeitnehmers, von seinem Arbeitgeber die Minderung der „Dienstwohnungsvergütung zuzüglich des steuerlichen Vorteils“ zu verlangen.



- aa) Nach § 63 Abs. 1 BMT-G II sind Ansprüche aus dem Arbeitsverhältnis binnen einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach ihrer Fälligkeit schriftlich geltend zu machen. 53
- (1) Die Überlassung der dem Kläger zugewiesenen Werkdienstwohnung beruht auf dem Arbeitsvertrag, der über den in Bezug genommenen Tarifvertrag auf das in den DWV geregelte Dienstwohnungsverhältnis verweist. Alle sich aus dem Dienstwohnungsverhältnis ergebenden Ansprüche der Parteien sind deshalb dem zwischen ihnen bestehenden Arbeitsverhältnis zuzuordnen. Dazu gehören auch Ansprüche, die mit Mängeln der Dienstwohnung begründet werden. Zwar ist dem Landesarbeitsgericht zuzustimmen, dass bei einem Mietverhältnis über Wohnraum nach § 536 Abs. 4 BGB die bei Vorliegen von Mängeln der Mietsache auftretende gesetzliche Minderungsautomatik des § 536 Abs. 1 BGB nicht abbedungen werden kann. Das Berufungsgericht hat aber übersehen, dass diese mietrechtliche Bestimmung wegen der entgegenstehenden, von den Tarifvertragsparteien einbezogenen Sonderregelung in Nr. 18 Abs. 3 DWV nicht ergänzend angewandt werden kann. 54
- (2) Das Bundesarbeitsgericht hat bereits für den Anspruch des Arbeitgebers auf Dienstwohnungsvergütung entschieden, dieser unterliege als Anspruch aus dem Arbeitsverhältnis der Verfallklausel des Manteltarifvertrags für Arbeiter des Bundes vom 27. Februar 1964 (*17. Mai 1968 - 3 AZR 183/67 - BAGE 21, 37, 42*). Für Ansprüche des Arbeitnehmers auf Herabsetzung der Dienstwohnungsvergütung kann nichts anderes gelten. 55
- (3) Als Anspruch iSd. Tarifnorm ist entsprechend der Definition in § 194 BGB das Recht des Gläubigers zu verstehen, vom Schuldner ein bestimmtes Tun oder Unterlassen verlangen zu können. Ein solches Recht ist auch das Recht des Inhabers einer Werkdienstwohnung, vom Arbeitgeber wegen der Mängel der zugewiesenen Wohnung eine Minderung bei der Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung und des geldwerten Vorteils des in der Überlassung der Wohnung liegenden Sachbezugs verlangen zu können. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB wegen eines Mangels der Mietsache nicht der Geltendmachung eines Anspruchs iSv. § 194 BGB bedarf (*vgl. 27. Februar 1991 - XII ZR 47/90 - juris Rn. 16, NJW-RR 1991, 779 mwN*). Die Minderung der Miete tritt danach kraft Gesetzes ein; sobald ein Mangel vorliegt, wird der Mieter teilweise oder vollständig von der Mietschuld befreit (§ 536 BGB). Einer 56



Anwendung dieses Grundsatzes auf das durch die DWV geregelte Dienstwohnungsverhältnis steht schon die dort in das Entgeltsystem des § 611 Abs. 1 BGB eingebundene Bemessung der Dienstwohnungsvergütung entgegen. Im Übrigen bedarf es nach Nr. 18 Abs. 3 Satz 2 DWV ausdrücklich einer Zulassung der Minderung. Insoweit liegt eine beachtliche verfahrensmäßige Abweichung vor, die auch bei einer ergänzenden Anwendung des § 536 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen wäre (vgl. Bayerischer VGH 12. August 1998 - 3 B 94.3497 - juris Rn. 96, VwRR BY 1999, 95).

bb) Einer weiteren Aufklärung bedarf es nicht. Die maßgeblichen Tatsachen sind vorgetragen, und weiterer Sachvortrag ist nicht zu erwarten. Der Senat kann deshalb nach § 563 Abs. 3 ZPO in der Sache entscheiden. Danach kann nicht von einer fristwahrenden Geltendmachung ausgegangen werden. 57

(1) Das Geltendmachungsschreiben des Klägers vom 20. Dezember 2000 wahrte die Ausschlussfrist für die von ihm verlangte Zulassung der Minderung der „Dienstwohnungsvergütung und des steuerlichen Vorteils“ nach April 2001 nicht. 58

(1.1) Der Anspruch auf Überlassung einer in ihrer Tauglichkeit nicht geminderten Werkdienstwohnung besteht während der gesamten Dauer des Arbeitsverhältnisses. Der hierauf beruhende Anspruch des Klägers auf den Sachbezug aktualisiert sich nicht anders als sein Anspruch auf die in Geld ausgedrückte Vergütung. Dem entspricht, dass nach Nr. 12 DWV die Dienstwohnungsvergütung für die gleichen Zeitabschnitte monatlich zu entrichten ist, für die Dienstbezüge gewährt werden, und der geldwerte Vorteil mit dem Entgelt berechnet wird. Daraus ergibt sich, dass ein mögliches Minderungsrecht jeweils monatlich nach den gleichen Grundsätzen wie Arbeitsentgelt im Gleichlauf mit der Fälligkeit der Bezüge geltend zu machen ist. Anderes gilt nach § 63 Abs. 2 BMT-G II nur, soweit der Anspruch bereits einmal angemeldet worden ist und auf Grund desselben Sachverhalts fortlaufend neu entsteht. In einem solchen Fall genügt die einmalige Geltendmachung, die den Verfall erst künftig fällig werdender Ansprüche verhindert. Da es sich um zeitlich und auch der Art der Beeinträchtigung nach um unterschiedliche Baumaßnahmen handelte, die nach Ansicht des Klägers Minderungen rechtfertigen, genügte das Minderungsverlangen vom 20. Dezember 2000 nicht für alle späteren Störungen. 59

(1.2) Das Schreiben vom 20. Dezember 2000 bezog sich nur auf die erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnwerts, die von der Dachsanierung ausgingen. Die Beklagte hatte sich darauf bereit erklärt, bis zum Abschluss dieser Baumaßnahmen 60



eine Minderung von 40 % zu akzeptieren. Die Dacharbeiten waren nach den Feststellungen des Landesarbeitsgerichts mit dem Gerüstabbau am 27. April 2001 beendet.

(2) Nach der Behauptung des Klägers sollen seine früheren Prozessbevollmächtigten der Beklagten mit Schreiben vom 14. August 2001 mitgeteilt haben, wegen weiterer Baumaßnahmen sei eine Mietminderung ab 1. April 2001 um 40 % angemessen. Diese Behauptung ist in der vom Landesarbeitsgericht durchgeführten Beweisaufnahme nicht bestätigt worden. Die als Zeugin vernommene Bedienstete der Beklagten, Frau R., zuständig für die Verwaltung der Dienstwohnungen, hat den Erhalt des Schreibens verneint. Dass der Kläger durch die Beauftragung von Rechtsanwälten die zur Wahrung seiner Rechte erforderlichen Maßnahmen eingeleitet hat, genügt nicht. Geltendmachungsschreiben müssen dem Empfänger iSv. § 130 BGB zugehen. Für das hier anhängige Verfahren ist auch ohne Bedeutung, ob die damaligen Prozessbevollmächtigten ihre Pflichten gegenüber dem Kläger verletzt haben.

61

(3) Eine die Verfallfrist einhaltende schriftliche Geltendmachung ergibt sich nicht aus der Klageschrift vom 18. Februar 2002, die bei dem Verwaltungsgericht ausweislich des Eingangsstempels erst am 24. Oktober 2002 eingereicht wurde. Wann darauf die Klage bei der Beklagten eingegangen ist, lässt sich den Gerichtsakten nicht entnehmen. Das ist unschädlich.

62

(3.1) Setzt eine tarifliche Verfallklausel die schriftliche Geltendmachung eines Anspruchs voraus, hat der Anspruchsinhaber dem Anspruchsgegner regelmäßig mitzuteilen, er sei Inhaber eines bestimmten Anspruchs und bestehe auf der Erfüllung des Anspruchs (vgl. *Senat 20. Februar 2001 - 9 AZR 46/00 - juris Rn. 22, AP TVG § 1 Tarifverträge: Gaststätten Nr. 11 = EzA TVG § 4 Ausschlussfristen Nr. 139*). Der Anspruch selbst ist nach Grund und Höhe so zu beschreiben, dass der Schuldner erkennen kann, welche Forderung erhoben wird. Die Geltendmachung soll den Schuldner zur Prüfung veranlassen, ob er der Forderung entsprechen will, Beweise sichert und vorsorglich Rücklagen bildet. Verfallklauseln dienen damit dem Rechtsfrieden und der Rechtssicherheit (vgl. *BAG 11. Dezember 2003 - 6 AZR 539/02 - BAGE 109, 100, 105*). Diesen Anforderungen genügt die Klageschrift nicht.

63

(3.2) Mit der ursprünglich beim Verwaltungsgericht erhobenen Klage hat der Kläger zunächst eine Minderung um 50 % für die Monate März 2001 bis Februar 2002 (Klageantrag zu 2) und die Rückzahlung der Hälfte der entrichteten Dienstwohnungsver-

64



gütung verlangt (Antrag zu 1). Mögliche Ansprüche für den Zeitraum Mai 2001 bis Februar 2002 waren zum Zeitpunkt der frühestens Ende Oktober 2002 zugestellten Klage bereits verfallen. Mit dem Klageantrag zu 3 wurde allgemein die Feststellung begehrt, „dass die Miete für die Dienstwohnung ... durch Minderung der Dienstwohnungsvergütung und des steuerlichen Vorteils bis zum Abschluss der am Schulgebäude durchgeführten Bauarbeiten zu mindern ist“. Zur Begründung des Feststellungsantrags wird in der Klageschrift angeführt, der Kläger habe ein berechtigtes Interesse an der Feststellung, da die Beklagte „anderer Rechtsauffassung als der Kläger ist und der Kläger sein künftiges Verhalten an der Feststellung orientieren“ wolle. Darin liegt keine Geltendmachung bereits entstandener Ansprüche. Es fehlt außerdem an jeglicher Substantiierung.

(4) Mit dem Schriftsatz vom 7. Juni 2004, bei der Beklagten am 15. Juni 2004 eingegangen, hat der Kläger Angaben dazu gemacht, dass die Nutzung der Dienstwohnung über den 31. März 2001 hinaus beeinträchtigt gewesen sei. Die Höhe der für angemessen erachteten Minderungssätze hat der Kläger erst in der mündlichen Verhandlung vor dem Arbeitsgericht am 19. August 2004 konkretisiert. Auch wenn zu seinen Gunsten von einer bereits mit dem Schriftsatz erfolgten ausreichenden Geltendmachung ausgegangen wird, waren die Ansprüche bereits verfallen.

c) Entgegen der Ansicht des Klägers stehen der Anwendung der tariflichen Verfallklausel die Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht entgegen.

Eine Verpflichtung der Beklagten, den Kläger auf einen möglichen Verfall hinzuweisen, bestand nicht. Sie musste einen solchen Hinweis auch nicht in ihr Schreiben vom 22. Februar 2001 aufnehmen, mit dem sie rückwirkend für die Zeit ab Juni 2000 für die Dauer der vom Kläger in seinem Geltendmachungsschreiben vom 20. Dezember 2000 benannten Baumaßnahme eine Minderung um 40 % zugestand. Sie konnte davon ausgehen, dass sich der Kläger bei neuerlichen Beeinträchtigungen durch die Sanierung des Schulgebäudes wegen einer weiteren „Mietminderung“ bei der zuständigen Stelle melden werde.

2. Unbegründet ist die Revision der Beklagten hinsichtlich der Verurteilung zur Minderung um 40 % für die Monate März und April 2001. Der Kläger hat diesen Anspruch rechtzeitig mit seinem Schreiben vom 20. Dezember 2000 geltend gemacht. Die gerichtliche Festsetzung der Minderungshöhe hat die Beklagte nicht angegriffen.



C. Die Kosten des Rechtsstreits sind dem Kläger auferlegt worden. Auf Grund des weit überwiegenden Erfolgs der Revision der Beklagten ist die Klage fast vollständig abgewiesen worden. Nach § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO fiel die geringfügige Verurteilung der Beklagten nicht ins Gewicht.

Düwell

Krasshöfer

Gallner

Otto

Brossardt



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)