

Achtung bei Vereinbarung einer vergünstigten Miete für eine Werkdienstwohnung – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 11.05.2021, 473 C 4975/20

I.

Sowohl die Kaltmieten, wie auch die Betriebskosten, steigen fast unaufhörlich. Eine Möglichkeit billiger an Wohnraum zu gelangen, können Werkdienstwohnungen sein, bei denen der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer eine Wohnung unter Anrechnung auf den Lohn überlässt. Die Entscheidung des AG München zeigt, dass bei der solch vergünstigten Miete aber Vorsicht notwendig ist.

II.

Der Beklagte hatte mit seinem Arbeitgeber einen Mietvertrag über eine Werkdienstwohnung geschlossen. Es war eine Miete vereinbart, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Später ging das Eigentum an dem Grundstück, auf welchem sich die Mietwohnung befindet, auf die jetzige Klägerin über. Diese trat in den Mietvertrag ein und macht rechnerisch und sachlich korrekt eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete geltend. Der Beklagte hat dies abgelehnt, da er der Auffassung ist, dass der ursprüngliche Abstand zwischen Kaltmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete beibehalten werden müsse.

Dies hat das AG München abgelehnt. Die Klägerin als Erwerberin sei nicht an eine derartige Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten gebunden.

III.

1.

Für Arbeitgeber kann es sinnvoll sein, Arbeitnehmer mit einer Mietwohnung zu versorgen. Auch für den Arbeitnehmer kann es sinnvoll sein, auf diese Weise verbilligt an Wohnraum zu kommen. Die Entscheidung des AG München zeigt aber, dass diese Vergünstigung nur den Arbeitgeber verpflichtet und nicht einen späteren Erwerber.

Zwar hat das AG München nochmals bestätigt, dass auch ohne ausdrückliche Vereinbarung der Vermieter dazu verpflichtet sein kann, eine dem Mieter gewährte Mietvergünstigung für die Dauer des Arbeitsverhältnisses beizubehalten. Praktisch bedeutet dies, dass bei einer Werkdienstwohnung der Vermieter den durch die ortsübliche Vergleichsmiete gewährten Spielraum nicht voll ausschöpfen kann.

Beispiel: Arbeitgeber G und Arbeitnehmer N schließen einen Mietvertrag über eine Werkdienstwohnung. Der Mietzins liegt EUR 200,00 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach zwei Jahren will G die Miete zur neuen ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Die neue Miete soll dann nur noch EUR 80,00 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

In dem Beispielfall wäre der Vermieter an dieser Mieterhöhung gehindert. Er müsste weiterhin den ursprünglich vereinbarten Abstand von EUR 200,00 zur ortsüblichen Vergleichsmiete einhalten.

Das AG München hat aber auch herausgestellt, dass diese Beschränkung nur den Arbeitgeber trifft und nicht einen später hinzutretenden Erwerber. Deshalb konnte die Klägerin als Erwerberin in der besprochenen Entscheidung die Mieterhöhung vornehmen.

2.

Die Entscheidung AG München zeigt aber auch, dass Erwerber keine Sondermieterhöhungsmöglichkeit erhalten, sondern die Miete nur dann erhöhen können, wenn die allgemein geltenden Voraussetzungen vorliegen.

3.

Für Mieter einer Werkdienstwohnung bedeutet dies, dass nach Möglichkeit im Mietvertrag die Vergünstigung explizit geregelt werden sollte, damit diese auch Erwerbemern entgegengehalten werden kann. Das AG München deutete an, dass der Erwerber die Miete nicht hätte erhöhen können, wenn im Mietvertrag geregelt gewesen wäre, dass die Miete dauerhaft unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben sollte.

4.

Das AG München hat in der Entscheidung offengelassen, ob der beklagte Mieter gegen seinen Arbeitgeber wegen des Wegfalls der vergünstigten Miete Ansprüche geltend machen kann. Um hier rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden, sollte bereits bei Abschluss des Arbeitsvertrages eine entsprechende Regelung aufgenommen werden.

IV.

Wird eine Werkdienstwohnung vergünstigt vermietet, kann der Vermieter verpflichtet sein, während der Dauer des Arbeitsverhältnisses den einmal vereinbarten Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete einzuhalten. Diese Pflicht trifft aber ohne ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag nicht den Erwerber der Mietwohnung. Ob im Einzelfall die Verpflichtung zur Einhaltung des ursprünglich vereinbarten Abstandes ortsüblichen Vergleichsmiete besteht, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.