

_

Rechtsanwältin Judith Prokopp Kontakt: prokopp@rkgb.legal

1. Grundsätzliche Beteiligungsmodelle und rechtliche Implikationen b) Öffentlich-private Partnerschaft • Kooperationsmodell mit Dritten (z. B. kommunale Wohnbaugesellschaft oder private Projektentwickler): • Unternehmen mieten oder pachten Wohnraum von Dritten und geben ihn an Mitarbeiter weiter • Vorteile: geringere Bau- und Verwaltungsverantwortung • Beteiligung der Stadt durch Bereitstellung von Grundstücken, Fördermitteln, Infrastruktur etc. • Unternehmen untereinander und/oder mit der Stadt gründen z. B. eine Projektgesellschaft (z. B. GmbH, Genossenschaft) • Mitbestimmung, Haftung, Fördermittel (Bsp.: Bürgerspital Wertheim)

2. Wohnraumüberlassung vs. Arbeitsverhältnis
Abgrenzung und Wechselwirkungen

2. <u>Wohnraumüberlassung vs. Arbeitsverhältnis – Abgrenzung und Wechselwirkungen</u>

- a) Trennung von Mietverhältnis und Arbeitsverhältnis?
- Zwei getrennte Verträge: Arbeitsvertrag ↔ Mietvertrag
 - o **Grundsatz:** Kündigung des einen Vertrags beendet nicht automatisch den anderen
 - Ausnahme: wenn vertraglich miteinander verknüpft (z. B. wenn Wohnraum "wegen Arbeitsverhältnis" überlassen wurde)
 - o objektiver Zweck der Überlassung entscheidend



Rechtsanwältin Judith Prokopp Kontakt: prokopp@rkgb.legal

7

2. <u>Wohnraumüberlassung vs. Arbeitsverhältnis – Abgrenzung und Wechselwirkungen</u>

b) Was passiert bei Kündigung?

- Dienstwohnung: vom Arbeitgeber im Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis bereitgestellte Wohnung; an dienstliche Interessen des Arbeitsgebers gebunden (typisch: Hausmeisterwohnung, "Schwesternwohnheim")
 - -> Kündigung: Mietverhältnis idR Teil des Arbeitsvertrages und somit keine isolierte Kündigung möglich/nötig bei Kündigung Arbeitsverhältnis gleichzeitig Ende des Nutzungsrechts der Wohnung
- Werkswohnung: im Rahmen des Arbeitsverhältnisses überlassene Mietwohnung mit separatem Mietverhältnis
 - -> **Kündigung:** aufgrund getrennter Vertragsverhältnisse getrennte Kündigung möglich richtet sich nach allg. Vorschriften des Mietrechts (Vss: berechtigtes Interesse und Frist)

Wird der Mietvertrag gekündigt, bleibt das Arbeitsverhältnis bestehen und umgekehrt



Rechtsanwältin Judith Prokopp Kontakt: prokopp@rkgb.legal



3. Steuerliche Einordnung

a) Geldwerter Vorteil

• Wenn der Arbeitgeber Wohnraum kostenlos oder verbilligt überlässt
-> geldwerter Vorteil
-> steuerpflichtiger Arbeitslohn

• Ausnahme: Wenn die Miete mindestens 2/3 der ortsüblichen Miete beträgt
-> kein geldwerter Vorteil

• Wohnraum kann steuerfrei sein, wenn er im "überwiegend betrieblichen
Interesse" überlassen wird – aber sehr eng auszulegen
(Bsp.: Dienstwohnungen mit zwingender Nähe zum Arbeitsplatz – bei
Wohnraumüberlassung zur Mitarbeiterbindung eher nicht)

Rechtsanwältin Judith Prokopp Kontakt: prokopp@ritgb.legal.

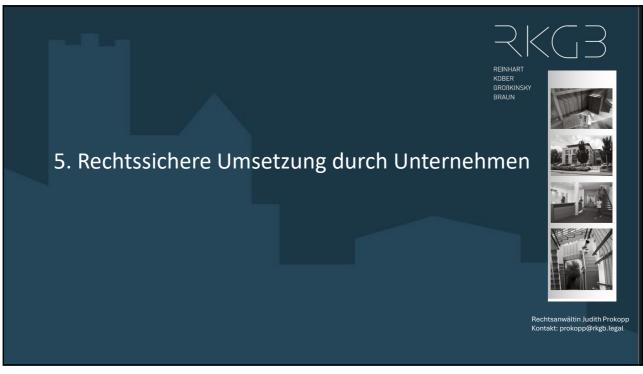


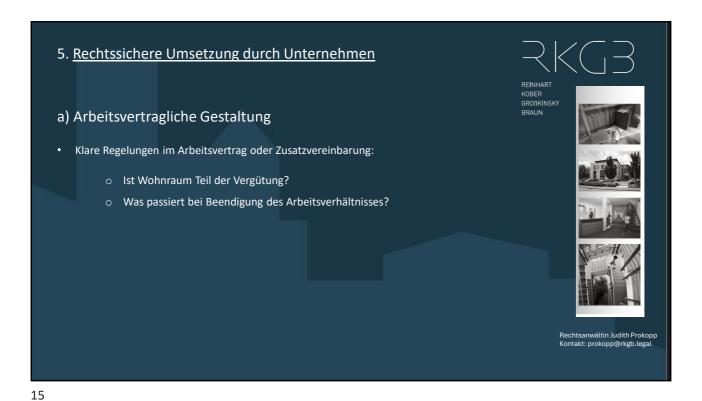
4. Muss der Arbeitgeber für Mietzahlungen haften?

Rechtsanwältin Judith Prokopp Kontakt: prokopp@rkgb.legal

11







5. Rechtssichere Umsetzung durch Unternehmen

b) Mietvertragliche Gestaltung

• Schriftliche Mietverträge, auch bei unternehmenseigener Immobilie

• Kündigungsregeln nach BGB beachten

• Regelung zu Betriebskosten, Untervermietung, Rückgabe

Rechtsanwältin Judith Prokopp Kontakt: prokopp@rkgb.legal.



