



REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN

Rechtliche Stolpersteine bei gemeinschaftlichen Wohnraumprojekten von Unternehmen



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

1



REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN

Agenda:



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

1. Grundsätzliche Beteiligungsmodelle und rechtliche Implikationen
2. Wohnraumüberlassung vs. Arbeitsverhältnis – Abgrenzung und Wechselwirkungen
3. Steuerliche Einordnung
4. Haftung des Arbeitsgebers für Mietzahlungen?
5. Rechtssichere Umsetzung durch Unternehmen

2

RKGB

REINHART
KOBER
GROßKINSKY
BRAUNRechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

1. Grundsätzliche Beteiligungsmodelle und rechtliche Implikationen

3

1. Grundsätzliche Beteiligungsmodelle und rechtliche Implikationen

RKGB

REINHART
KOBER
GROßKINSKY
BRAUNRechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

a) Arbeitgeber als (Mit-)Investor oder Vermieter

- **Direktmodell:** Das Unternehmen errichtet selbst Wohnraum oder erwirbt Immobilien, um sie an Arbeitnehmer zu vermieten oder zu überlassen
 - Rechtliche Folgen: Das Unternehmen wird Vermieter -> Mietrecht nach BGB gilt
 - Risiken: Haftung als Vermieter, Verwaltungskosten- und aufwand
- **Mietsubvention/Finanzierung:** Unternehmen beteiligt sich an der Miete, ohne selbst Vermieter zu sein (z. B. durch Zuschuss)
 - Steuerrechtlich relevant -> siehe unten

4

1. Grundsätzliche Beteiligungsmodelle und rechtliche Implikationen

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN

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 Verantwortungsübernahme
- 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)



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

5

2. Wohnraumüberlassung vs. Arbeitsverhältnis Abgrenzung und Wechselwirkungen

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

6

2. Wohnraumüberlassung vs. Arbeitsverhältnis – Abgrenzung und Wechselwirkungen

a) Trennung von Mietverhältnis und Arbeitsverhältnis?

- Zwei getrennte Verträge: Arbeitsvertrag ↔ Mietvertrag
 - **Grundsatz:** Kündigung des einen Vertrags beendet nicht automatisch den anderen
 - **Ausnahme:** wenn vertraglich miteinander verknüpft (z. B. wenn Wohnraum „wegen Arbeitsverhältnis“ überlassen wurde)
 - objektiver Zweck der Überlassung entscheidend

RKGB

REINHART
KOBER
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

7

2. Wohnraumüberlassung vs. Arbeitsverhältnis – Abgrenzung und Wechselwirkungen

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
- **Werkwohnung:** 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

RKGB

REINHART
KOBER
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

8

3. Steuerliche Einordnung

RKGB

REINHART
KOBER
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

9

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)

RKGB

REINHART
KOBER
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

10

3. Steuerliche Einordnung

b) Betriebsausgaben

- Arbeitsgeber kann Zuschüsse zur Miete oder Investitionen in Wohnraum (Nebenkosten, Instandhaltung) als Betriebsausgaben absetzen, wenn betrieblich veranlasst
- Wenn kein überwiegend betriebliches Interesse und der Arbeitnehmer geldwerten Vorteil versteuern muss, dann muss auch der Arbeitgeber Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge zahlen

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

11

4. Muss der Arbeitgeber für Mietzahlungen haften?

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

12

4. Muss der Arbeitgeber für Mietzahlungen haften?

- Nur wenn der Arbeitgeber ausdrücklich als Mieter auftritt (z. B. bei Untervermietung an Arbeitnehmer)
- Bei Zuschussmodell oder eigenem Mietvertrag des Arbeitnehmers keine Haftung, außer bei Bürgschaften oder vertraglicher Verpflichtung

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

13

5. Rechtssichere Umsetzung durch Unternehmen

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

14

5. Rechtssichere Umsetzung durch Unternehmen

a) Arbeitsvertragliche Gestaltung

- Klare Regelungen im Arbeitsvertrag oder Zusatzvereinbarung:
 - Ist Wohnraum Teil der Vergütung?
 - Was passiert bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses?

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

15

5. Rechtssichere Umsetzung durch Unternehmen

b) Mietvertragliche Gestaltung

- Schriftliche Mietverträge, auch bei unternehmenseigener Immobilie
- Kündigungsregeln nach BGB beachten
- Regelung zu Betriebskosten, Untervermietung, Rückgabe

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

16

5. Rechtssichere Umsetzung durch Unternehmen

c) Trennung der Verträge

- Empfehlenswert: Trennung von Arbeitsvertrag und Mietvertrag -> Rechtssicherheit bei Beendigung eines der Vertragsverhältnisse

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

17

Bei Fragen – fragen 😊

RKGB

REINHART
KOBEL
GROßKINSKY
BRAUN



Rechtsanwältin Judith Prokopp
Kontakt: prokopp@rkgb.legal

18