

Kurzinformation 1/2021

Was sollte ich beachten, wenn mein Arbeitgeber auch meine Wohnung stellt?

Nach einem Streit kündigt die Arbeitgeberin ihrem Beschäftigten. Da sie auch die Unterkunft zur Verfügung gestellt hat, soll der Arbeitnehmer sofort ausziehen. Immer wieder kommt es vor, dass vor allem mobile Beschäftigte in einer solchen Situation wohnungs- oder obdachlos werden. Diese Kurzinformation fasst wichtige miet- und arbeitsrechtliche Hinweise für Beschäftigte zusammen. Für mehr Informationen und Beratung wenden Sie sich an das Berliner Beratungszentrum für Migration und Gute Arbeit BEMA: www.bema.berlin.

1. Was für ein Mietverhältnis liegt vor?

Dieser Abschnitt erklärt, wie Sie die Art des Mietverhältnisses bestimmen und welche Regelungen bezüglich der Kündigung damit verbunden sind: Handelt es sich bei der von Ihnen bewohnten Wohnung um a) eine normale Mietwohnung, b) ein Zimmer in der Wohnung der Arbeitgeberin/Vermieterin, c) eine Werkmietwohnung oder um d) eine Werkdienstwohnung?

a) Mietwohnung

Mieter*innen sind in Deutschland allgemein gesetzlich gut geschützt. Bei einer Mietwohnung kann Ihnen Ihr*e Vermieter*in nur kündigen, wenn es einen Kündigungsgrund gibt. Liegt ein wichtiger Grund vor, kann sogar die außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 BGB drohen. Mögliche Kündigungsgründe sind beispielsweise die wiederholte Nichtzahlung der Miete, unpünktliche Mietzahlungen, die ungenehmigte Untervermietung oder die Beleidigung des Vermieters oder Eigenbedarf des Vermieters. Auch wenn Sie nur einen mündlichen Vertrag mit dem Vermieter haben, gelten diese Regelungen.

Sofern sie einen Kündigungsgrund haben, gelten für Vermieter*innen gesetzliche Kündigungsfristen: Bis zu einer Mietdauer von 5 Jahren können Vermieter*innen mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Dauert das Mietverhältnis länger als 5 Jahre, beträgt ihre Kündigungsfrist 6 Monate. Wohnt der*die Mieter*in schon länger als 8 Jahre in der Wohnung, gilt eine Kündigungsfrist von 9 Monaten. Sofern die Kündigung und der Wohnungsverlust für Sie oder Ihre Familie eine besondere Härte darstellt, können Sie versuchen, dagegen Widerspruch einzulegen (§ 574 BGB).

b) Zimmer in der Wohnung des Vermieters /Arbeitgebers

Wohnen Sie in einem möblierten Zimmer in der Wohnung Ihres Vermieters? In diesem Fall kann der Vermieter Ihnen ohne Angabe von Gründen bis zum 15. eines Monats zum Monatsende kündigen.

c) Werkmietwohnung

Eine Werkmietwohnung ist eine Wohnung, die mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet wird (§ 576 BGB). Zwischen beiden Parteien wird neben dem Arbeitsvertrag ein eigenständiger Mietvertrag geschlossen. Das Arbeitsverhältnis ist hierbei die Grundlage für den Abschluss des Mietvertrags. Vermieter*innen können nach der Beendigung des Arbeitsverhältnisses von ihrem Sonderkündigungsrecht nach § 576 BGB Gebrauch machen. Sie können dann mit folgenden Fristen kündigen, wenn sie den Wohnraum für eine andere Person benötigen:

- bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ende des übernächsten Monats (also knapp drei Monate Frist);
- spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats (also knapp einen Monat Frist), wenn für das Dienstverhältnis die Überlassung von Wohnraum nötig war, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht.

d) Werkdienstwohnung

Besteht neben dem Arbeitsvertrag kein gesonderter Mietvertrag, kann es sich um eine Werkdienstwohnung handeln, die im Rahmen des Arbeitsverhältnisses überlassen wird (§ 576b BGB). Hier existieren nicht zwei separate Verträge, sondern die Überlassung der Wohnung ist unmittelbarer Bestandteil des Arbeitsvertrags und ein Teil der Vergütung für die Arbeitsleistung. Es finden hierbei überwiegend arbeits-

rechtliche Vorschriften Anwendung. Endet das Arbeitsverhältnis, verlieren Sie somit das Recht zur Wohnraumnutzung. Aus diesem Grund kann es sinnvoll sein, dass Sie sich gegen die Kündigung des Arbeitsvertrags gerichtlich wehren und dann der Kündigung der Wohnung widersprechen. Darüber hinaus verweist § 576b BGB bei bestimmten Tatbeständen aus sozialen Gründen auf mietrechtliche Vorschriften, beispielsweise wenn Sie mit Ihrer Familie in der Wohnung wohnen. In einem solchen Fall würden längere Kündigungsfristen für den/die Vermieter*in gelten.

2. Mein Arbeitgeber will, dass ich die Wohnung sofort verlasse. Was soll ich tun?

Sowohl die ordentliche als auch die fristlose Kündigung setzen die Schriftform voraus, das heißt, eine mündliche Kündigung ist in jedem Fall unwirksam. Eine fristlose Kündigung setzt einen wichtigen Kündigungsgrund voraus. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn ein Zahlungsrückstand von zwei vollen Monatsmieten besteht. Die Anforderungen an eine fristlose Kündigung sind hoch und sollten auf jeden Fall geprüft werden, bevor man vorzeitig auszieht.

Als Mieter*in einer Mietwohnung gilt für Sie: Auch bei fristloser Kündigung haben Sie das Rechte auf eine angemessene Räumungsfrist. Diese Frist wird im Allgemeinen mit ein bis zwei Wochen angesetzt.

- ✓ Ziehen Sie nicht sofort aus der Wohnung aus.
- ✓ Hat Ihr Vermieter Ihnen wegen Mietschulden fristlos gekündigt, kann die fristlose Kündigung geheilt werden, indem die Zahlungsrückstände vollständig beglichen werden. Daher sollten Sie bei einer fristlosen Kündigung rasch zahlen.
- ✓ Lassen Sie sich von einem Mieterverein oder einem Anwalt beraten.

Wenn Ihre Wohnung als Werkdienstwohnung Bestandteil des Arbeitsvertrags ist, können Sie sich gegen die Kündigung des Arbeitsverhältnisses wehren:

- ✓ Ziehen Sie nicht sofort aus.
- ✓ Legen Sie beim Arbeitsgericht Widerspruch gegen die Kündigung ein. Für eine Kündigungsschutzklage haben Sie nach der Kündigung nur 3 Wochen Zeit. Das BEMA kann Sie hierbei unterstützen.
- ✓ Mündliche Kündigungen des Arbeitsverhältnisses sind unwirksam. Bieten Sie weiterhin Ihre Arbeitskraft an.
- ✓ Kontaktieren Sie eine Beratungsstelle oder einen Anwalt

3. Ich arbeite als Saisonarbeitskraft in der Ernte und wohne in einem Container, den der Landwirt zur Verfügung stellt. Mir wurde gekündigt - was kann ich tun?

Besteht neben dem Arbeitsvertrag kein gesonderter Mietvertrag, handelt es sich vermutlich um eine möblierte Werkdienstwohnung, die im Rahmen des Arbeitsverhältnisses überlassen wird. Die Überlassung der Wohnung ist dann ein Teil der Vergütung für die Arbeitsleistung. Endet das Arbeitsverhältnis, verlieren Sie somit das Recht zur Wohnraumnutzung. Ihr Arbeitgeber kann Sie jedoch nicht ohne weiteres von heute auf morgen auf die Straße setzen, sondern muss die arbeitsrechtlichen Kündigungsfristen berücksichtigen. Eine mündliche Kündigung ist ungültig und auch fristlose Kündigungen des Arbeitsverhältnisses sind oft rechtswidrig.

- ✓ Ziehen Sie nicht sofort aus.
- ✓ Legen Sie beim Arbeitsgericht Widerspruch gegen die Kündigung ein. Für eine Kündigungsschutzklage haben Sie nach der Kündigung nur 3 Wochen Zeit. Das BEMA kann Sie hierbei unterstützen.
- ✓ Mündliche Kündigungen des Arbeitsverhältnisses sind unwirksam. Bieten Sie weiterhin Ihre Arbeitskraft an.
- ✓ Kontaktieren Sie sofort eine Beratungsstelle oder einen Anwalt

4. Ich wohne in einer Pension, die mein Arbeitgeber zahlt. Mir wurde gekündigt - muss ich ausziehen?

Bei der Buchung eines Hotelzimmers oder eines Zimmers in einer Pension oder einem Hostel handelt es sich nicht um einen normalen Mietvertrag, sondern um einen sogenannten Beherbergungsvertrag, eine besondere Form des Mietrechts. Hier gilt kein Kündigungsschutz. Wer das Zimmer bucht, muss für die Zahlung aufkommen und wenn nicht mehr bezahlt wird, ist der Nutzer verpflichtet, das Zimmer zu räumen. Gegen die Kündigung des Arbeitsverhältnisses können Sie sich auch hier durch eine Kündigungsschutzklage wehren (vgl. Antwort Nr. 2). Eine fristlose Kündigung des Arbeitsverhältnisses ist oft unwirksam.

5. Mein Arbeitgeber hat mich nach der Kündigung aus der Wohnung ausgesperrt. Ich komme nicht an meine Sachen. Was kann ich tun?

Ihr Arbeitgeber oder Vermieter hat keine Berechtigung, Ihr Eigentum einzubehalten. Sie können die Polizei rufen. Das BEMA kann Sie dabei unterstützen, sich gegen Ihren Arbeitgeber zu wehren.

6. Wie kann ich mich vor solchen Situationen schützen?

- ✓ Noch bevor Sie Ihre Heimat verlassen: Verlangen Sie einen Arbeits- und einen Mietvertrag oder eine klare schriftliche Vereinbarung über die Unterkunft mit klaren Kündigungsfristen, Mietpreis, Nebenkosten, Adresse. Wo genau werden Sie wohnen? Was werden Sie verdienen und was werden Sie bezahlen?
- ✓ Unterschreiben Sie keine Verträge und Unterlagen, die Sie nicht verstehen.
- ✓ Informieren Sie sich im Vorfeld über den Arbeitgeber (z.B. im Internet, soziale Medien, Freunde und Bekannte)
- ✓ Dokumentieren Sie sämtliche Zahlungen der Miete.
- ✓ Unterschreiben Sie keine leeren Quittungen.
- ✓ Wenn Sie vereinbart haben, dass die Miete von Lohn abgezogen wird, dann muss das in jeder Lohnabrechnung stehen. Verlangen Sie eine detaillierte Lohnabrechnung, die Sie bei einer arbeitsrechtlichen Beratung oder Mieterverein prüfen lassen.
- ✓ Falls Sie eine Adresse im Ausland haben, müssen Sie sich nach drei Monaten anmelden. Verlangen Sie eine Anmeldung bei der Meldebehörde.
- ✓ Suchen Sie sich eine eigene Wohnung, um die Arbeits- und Mietverhältnisse zu trennen.

7. Wer kann mir helfen?

Wenn Sie von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit bedroht sind, können Sie sich an die Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot der Berliner Stadtmission wenden (www.wohnungslos-berlin.de). In Berlin gibt es zudem Notunterkünfte, die für Menschen in Notsituationen einen Platz zum Schlafen bieten. Eine Liste von Notunterkünften hat beispielsweise die Berliner Kältehilfe (www.kaeltehilfe-berlin.de).

Bei Konflikten mit Arbeitgeber*innen und Job-Kündigungen kann das BEMA kostenlos und vertraulich beraten und unterstützen. Bei Problemen oder Fragen bezüglich Ihrer Mieterrechte können Ihnen Beratungsangebote wie der [Mieterschutzbund Berlin e.V.](#), der [Berliner Mietverein e.V.](#) und die [Berliner Mieter Gemeinschaft e.V.](#) helfen. Um die Beratung der Vereine in Anspruch nehmen zu können, müssen Sie Mitglied werden. Sofern Sie Sozialleistungen beziehen, kann allerdings das Jobcenter (bei ALG II), das Sozialamt (bei Sozialhilfe) oder das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (bei AsylBLG) den Mitgliedsbeitrag übernehmen.

Einige Berliner Bezirke bieten eine kostenlose Mieterberatungen, darunter Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf. Weitere Informationen finden Sie auf dem Hauptstadtportal <https://www.berlin.de/politik-verwaltung-buerger/suche.php?q=mieterberatung>.

Stand: 06.05.2021 in Kooperation mit dem Berliner Mieterverein e.V.

Kontakt

Anna-Katharina Dietrich und Dr. Irina Lazarova
migration@berlin.arbeitundleben.de
Tel. +49 (0) 30 5130 192 -77/-67