



Sonderinformation | Home-Office in der Mietwohnung – darf man das eigentlich?

Arbeitnehmern wurde in den letzten Jahren umfangreich die Möglichkeit eingeräumt, die eigene Arbeitsleistung auch von zu Hause zu erbringen. Diese Form der beruflichen Tätigkeit wird aber wohl auch über die COVID-19-Pandemie hinaus erhalten bleiben. Trotz oder vielleicht sogar gerade wegen der weiten Verbreitung dieses Phänomens stellt sich jedoch die Frage:

Ist es rechtlich eigentlich erlaubt, in privaten Wohnmieträumen zu arbeiten?

Der Kern des Problems liegt darin, dass die Rechtsordnung grundsätzlich zwischen Mieträumen unterscheidet, die dem reinen Wohnen dienen und solchen Räumen, die angemietet werden, um einer gewerblichen Tätigkeit nachzugehen. Diese Differenzierung hat v.a. Auswirkungen auf den Mieterschutz, namentlich einem weitreichenderen Schutz vor vermierterseitigen Kündigungen, vor zu hohen Mieten oder willkürlichen Mieterhöhungen. Grundsätzlich ist es dem Wohnraummieter also nicht gestattet, in seiner Mietwohnung ohne Zustimmung des Vermieters einer beruflichen Tätigkeit nachzugehen, da dies nicht mehr dem vorgesehenen Zweck „Wohnen“ entspricht: Dem aus der Öffentlichkeit zurückgezogenen und geschützten Aufenthalt in privaten Räumen.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH, Az. VIII ZR 165/08) sind je nach Umfang, in welchem der Mieter beruflich für die Öffentlichkeit in Erscheinung tritt, Ausnahmen von diesem Grundsatz zu machen. Empfängt er regelmäßig Kunden in seiner Mietwohnung, gibt diese als Geschäftsadresse an oder beschäftigt dort Mitarbeiter, handelt es sich regelmäßig um eine unzulässige gewerbliche Tätigkeit. Dies ist bei Selbständigen und Angehörigen der freien Berufe oft der Fall. Anders hingegen sei der Fall zu beurteilen, in dem ein Lehrer seiner Korrekturarbeit oder ein Schriftsteller seiner Autorentätigkeit nachgeht. Die berufliche Tätigkeit dieser Personen wird gerade nicht von der Öffentlichkeit als solche wahrgenommen. Sie ist so üblich und anerkannt, dass sie noch unter den Begriff des „Wohnens“ zu fassen ist. In besonderen Fällen



ist es sogar möglich, den Vermieter, notfalls auch gerichtlich, zu zwingen, einer beruflichen Tätigkeit in Wohnräumen zuzustimmen. Etwa dann, wenn die Betätigung keine größeren baulichen Veränderungen der Wohnung notwendig macht und die umliegenden Bewohner dadurch nicht mehr gestört werden, als es beim Zusammenwohnen mehrerer Menschen ohnehin der Fall ist.

Zu beachten gilt es jedoch, dass die Beurteilung einer zulässigen beruflichen Tätigkeit in einer Mietwohnung von vielen einzelnen Faktoren des konkreten Einzelfalls abhängt. Obwohl im Rahmen der Wohnraumnutzung durch eine Familie regelmäßig Kinderlärm entsteht, wurde beispielsweise die Tätigkeit als Tagesmutter als zustimmungsbedürftig erachtet. Der Bundesgerichtshof (BGH, Az. V ZR 204/11) sah hierbei den zusätzlichen Lärm, der durch An- und Abfahrt der Eltern der Kinder hinzukam, als problematisch an.

Es kann aber grundsätzlich Entwarnung gegeben werden, soweit man bestimmte Punkte im Home-Office beachtet: Arbeiten in Mietwohnungen ist erlaubt, soweit die Tätigkeit nicht für die Öffentlichkeit in Erscheinung tritt und von dieser nicht als solche wahrgenommen wird. Soweit die Betätigung nicht über die Störungen hinausgeht, die sich typischerweise auch aus dem Zusammenwohnen ergeben, hat der Vermieter dem nicht viel entgegenzusetzen. Es gibt allerdings keine scharfe Trennlinie zwischen erlaubter und unzulässiger Arbeit in Mietwohnräumen. Die Abgrenzung erfolgt immer anhand des konkreten Einzelfalls.

Dies vorausgeschickt, ist es stets zu empfehlen, den Sachverhalt der beruflichen Tätigkeit in Wohnmieträumen in Zweifelsfällen juristisch prüfen zu lassen oder die Zustimmung des Vermieters bereits zuvor einvernehmlich einzuholen. Denn: Dem Mieter droht im Falle einer eigenmächtigen Handlung ohne eine im Einzelfall erforderliche Zustimmung des Vermieters eine Abmahnung und im schlimmsten Fall sogar die Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter.

Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.



Ihre Ansprechpartner.



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt

benjamin.riedel@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58-306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt

Ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 911 815 11-446

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>