

HOMEOFFICE

"Nur zu Wohnzwecken": Wie Homeoffice im Mietvertrag geregelt ist

Einige Mietverträge kommen mit dem Zusatz "nur zu Wohnzwecken" daher. Welche Auswirkungen das auf die Homeoffice-Tätigkeit hat und haben wird

Thorben Pollerhof 8. Dezember 2020, 14:00 28 Postings



Unternehmen, die auch nach der Pandemie nur noch auf Homeoffice setzen, könnten zu einer rechtlichen Trendwende führen.

Foto: imago

Der zweite Lockdown ist im vollen Gange, die Arbeitnehmer sind wieder im Homeoffice. Zumindest die, bei denen es möglich ist. Geregelt ist vonseiten des Bundes immer noch nichts, die offiziellen Regelungen sollen im März folgen. Momentan ist man also auf Ratgeber verschiedenster Anbieter angewiesen, um zu überprüfen, was geht und was nicht.

Einige dieser Ratgeber geben auch den Tipp, mit dem Vermieter über die Nutzung der Wohnung als Mittelpunkt des Homeoffice zu sprechen, denn in manchen Fällen könnte von einer "gewerblichen Nutzung" gesprochen werden.

Zum Hintergrund: Wohnungen werden in der Regel "zu Wohn zwecken" vermietet, so steht es auch in den Verträgen. Wer seine Wohnung zur "gewerblichen Nutzung" gebrauchen will, beispielsweise eine Ordination dort führen will, muss das mit seinem Vermieter absprechen. Ansonsten droht im schlimmsten Falle die Kündigung.

Ordination als Grenze

Aber wie sieht das in der aktuellen Situation aus? Kann das Homeoffice schon als "gewerbliche Nutzung" betrachtet werden?

"Von daheim zu arbeiten ist sicherlich ein Teil des Wohnzwecks", sagt Rechtsanwalt Thomas In der Maur. "Die Grenze liegt dort, wo ich ein Unternehmen von zu Hause aus führe oder eine Ordination einrichte." Beispielsweise der Kundenempfang oder das Vorhandensein von Mitarbeitern seien Indizien dafür, dass eine Miet- oder auch Eigentumswohnung gewerblich verwendet wird.

Das sieht Rechtsanwalt Michael Lagler ähnlich: "Es ist davon auszugehen, dass temporäres Homeoffice selbst bei vertraglicher Vereinbarung einer ausschließlichen Wohnzwecknutzung vom Vermieter zu dulden ist."

Ein Kündigungsgrund sei das sowieso nicht, wenn, dann überhaupt nur ein Grund für einen Unterlassungsanspruch. "Nun gibt es aber immer öfter Überlegungen von Unternehmen, Mitarbeiter zur Gänze ins Homeoffice zu schicken. Sprich, die Mitarbeiter arbeiten permanent zu Hause. Das könnte ein Gamechanger sein", sagt Lagler.

Ein Thema, das er kürzlich bereits auf dem Internationalen Facility Management Kongress an der TU Wien anriss. "Wenn nun ein fester Arbeitsplatz in der Wohnung eingerichtet werden muss, an dem es zu einer dauerhaften beruflichen Tätigkeit kommt, dann wird man prüfen müssen, ob der Mietvertrag dies zulässt."

Ein jähes Ende?

Wenn Büros geschlossen werden und auf permanentes Homeoffice gesetzt wird, "dann kann es bei Verträgen mit ausschließlicher Wohnzwecknutzung zu Konflikten kommen".

Momentan sollte das Homeoffice rechtlich keine Schwierigkeiten machen. Sollten Unternehmen aber auch nach Ende der Maßnahmen, nach den Lockdowns die Strategie fahren, Büros zu schließen und somit Kosten zu sparen, dann muss die Lage noch einmal überdacht werden. Dann könnte der Vertragszusatz "zu Wohnzwecken" ein jähes Ende finden.

Laut Branchenexperten ist das Ende des herkömmlichen Büros allerdings so schnell nicht in Sicht. Eher würde es in Zukunft mehr zum Hybridarbeiten kommen, also einer Mischung aus dem Hackln im Büro und dem Hackln in den eigenen vier Wänden. (Thorben Pollerhof, 8.12.2020)