

Newsletter 09/2021

Thema: Homeoffice im Mietrecht / Mietrecht

1. Einleitung

Das Thema Homeoffice scheint primär arbeitsrechtlich diskutiert zu werden. Dabei wird übersehen, dass Homeoffice auch einige mietrechtliche Fragestellungen aufwirft. Die Covid-19-Pandemie geht nun in einen neuen Winter 2021/2022 und die Infektionszahlen steigen. Folglich ist zu erwarten, dass Homeoffice als Möglichkeit der Kontaktbeschränkung in Betrieben wieder angeboten und vermehrt umgesetzt wird. Aber auch unabhängig vom aktuellen Geschehen stellt sich die Frage, inwieweit Homeoffice in der Wohnraummiete möglich ist. Es mag sein, dass sich Arbeitgeber und Arbeitnehmer einig sind bzw. gesetzlich sogar eine Pflicht für den Arbeitgeber bzw. Anspruch für den Arbeitnehmer eingeräumt wird. Dabei wird aber häufig der Dritte, d. h. der Vermieter, vergessen, dessen Wohnung quasi teilweise zum Büro wird. In diesem Zusammenhang ist zu fragen, ob:

- a) Homeoffice den vertraglichen Gebrauch im Wohnraummietrecht überschreitet?
- b) der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Homeoffice hat?
- c) der Vermieter einen Mietzuschlag für Homeoffice verlangen kann?
- d) der Vermieter verpflichtet ist, die Infrastruktur für Homeoffice zur Verfügung zu stellen?

2. Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs durch Homeoffice?

Die Digitalisierung der Arbeitswelt schreitet voran, sie ist auch teilweise getrieben durch die aktuelle Situation der Covid-19-Pandemie. Kontaktbeschränkungen bis hin zu Ausgangsbeschränkungen haben dazu geführt, dass viele Arbeitnehmer „Homeoffice“ betreiben.

Es stellt sich die Frage, ob im Rahmen einer Wohnraummiete dies noch vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt ist.

Entscheidend ist für den vertragsgemäßen Gebrauch grundsätzlich die vertragliche Zweckvereinbarung. Im Regelfall fehlen ausdrückliche Regelungen in Wohnraummietverträgen. Meist beschränkt sich der Vertrag hinsichtlich des Mietzwecks auf den Begriff „Wohnen“. Grundsätzlich sind vertragliche Regelungen zum Homeoffice vorrangig, so dass es keiner Auslegung des Begriffes „Wohnens“ bedarf. Interessant ist die Frage, ob Homeoffice generell den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitet oder nicht. Dabei wird man differenzieren müssen, da Homeoffice nicht gleich Homeoffice ist.

Die Frage ist auch nicht akademischer Natur, da dem Vermieter Sanktionsmöglichkeiten zustehen:

- Unterlassungsanspruch des Vermieters; vgl. § 541 BGB
- ordentliche Kündigung des Vermieters; vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB
- außerordentlich fristlose Kündigung des Vermieters; vgl. §§ 543 Abs. 2 Nr. 1, 569 BGB

Man wird Homeoffice differenziert betrachten müssen. Je nach Situation kann die Zustimmung des Vermieters zur Homeofficenutzung erforderlich sein bzw. bedarf sie gar keiner Zustimmung.

- a) Homeoffice ohne Außenwirkung
- b) Homeoffice mit Außenwirkung ohne nennenswerte Beeinträchtigung
- c) Homeoffice mit Außenwirkung und Beeinträchtigung

Nachfolgend ist gem. diesen Situationen zu differenzieren:

2.1. Homeoffice ohne Außenwirkung

Der BGH hat dies – unabhängig von der aktuellen Covid-19-Pandemie – bereits grundsätzlich entschieden. Eine berufliche Tätigkeit in der Wohnung, die keine Außenwirkung hat, ist stets zulässig, soweit der Wohncharakter der Mietsache erhalten bleibt. Der BGH hatte dazu ausgeführt:¹

„Berufliche Tätigkeiten, die der Mieter – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – ausübt, ohne dass sie nach außen in Erscheinung treten, fallen nach der Verkehrsanschauung von vornherein unter den Begriff des „Wohnens“; hierzu gehört die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers ebenso wie die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors oder dem Empfang oder die Bewirtung eines Geschäftsfreundes des Mieters in der Wohnung.“

Folglich ist davon auszugehen, dass im Regelfall Homeoffice den vertragsgemäßen Gebrauch nicht überschreitet und auch eine Zustimmung des Vermieters nicht erforderlich ist. Meist beschränkt sich Homeoffice auf einige wenige Tage in der Woche und selbst wenn dies die gesamte Woche sein sollte, dann führt die reine Arbeit am PC nicht dazu, dass sich der Charakter der Mietsache verändert. Der Mieter bzw. Familienangehörige des Mieters arbeitet an seinem Schreibtisch oder Küchentisch, ohne dass dies nach außen hin in Erscheinung tritt. Es erfolgt kein Hinweis in der Wohnung auf die berufliche Tätigkeit und Kunden- oder Publikumsverkehr bleibt aus. Selbst wenn der Mieter Unterlagen aus der Firma mit nach Hause nimmt, dürfte dies regelmäßig nicht eine Beeinträchtigung der Mietsache herbeiführen. Vergleicht man die Situation mit dem nun aufkommenden Internetshopping, bei dem so manche „Shopping-Queen“ bzw. „Shopping-King“ täglich Pakete von verschiedenen Diensten ordert, dann dürfte das Mitbringen einer Aktentasche unproblematisch sein.

Fraglich könnte in diesen Fällen allenfalls sein, dass bestimmte Arbeitsverträge fordern, dass Arbeitnehmer eine schriftliche Zustimmung des Vermieters zur Berechtigung von Homeoffice verlangen. Unabhängig von der Frage, ob dies arbeitsvertraglich wirksam ist, dürfte ein Anspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter auf Zustimmung nicht gegeben sein.

Einerseits ist festzuhalten, dass der Arbeitsvertrag, der zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer geschlossen ist, natürlich nicht den Dritten, den Vermieter, bindet. Dies wäre ein Vertrag zu Lasten Dritter. Andererseits dürfte es keine Pflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter nach § 241 BGB geben, dass er seine Zustimmung zu erklären hat. In diesem Zusammenhang dürfte die Rechtsprechung zur Mietschuldenfreiheitsklärung übertragbar sein. Danach muss der Vermieter keine Erklärung über die Mietschuldenfreiheit des Mieters abgeben, obwohl eine solche Erklärung zweckmäßig sein kann².

¹ BGH, Urteil vom 14.07.2009, Az.: VIII ZR 165/08

² BGH, Urteil vom 30.09.2009, Az.: VIII ZR 238/08

Hinweis an Mieter:

Der Mieter sollte arbeitsvertragliche Vereinbarungen kritisch betrachte, die ihn dazu verpflichten, eine Zustimmung des Vermieters vorzulegen, wenn er Homeoffice in der Wohnung betreibt. Es wäre arbeitsvertraglich zu prüfen, ob dies wirksam ist, gegebenenfalls, ob bei bestehendem Betriebsrat hierzu nicht auch die Zustimmung für derartige Regelungen erforderlich ist.

Hinweis an Vermieter:

Vermieter sollten überlegen, ob sie ohne Pflicht eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Mieter abgeben. Grundsätzlich ist dagegen nichts einzuwenden, da dadurch das Mietverhältnis nicht unnötig belastet wird. Andererseits sollte der Vermieter vorsorglich die Zustimmung zeitlich und inhaltlich begrenzen, um keinen „Freibrief“ zu schaffen. Beispielsweise wäre zu denken an eine Beschränkung inhaltlicher Natur, dass kein Kunden- oder Publikumsverkehr, d. h. generell keine Außenwirkung auftreten darf oder dass zeitlich Homeoffice auf bestimmte Tage oder die Dauer der Covid-19-Pandemie beschränkt wird.

2.2. Homeoffice mit Außenwirkung ohne nennenswerte Beeinträchtigung

Homeoffice, die zu Auswirkungen nach außen hin führt, zählt grundsätzlich nicht mehr zum Wohnen. Der vertragsgemäße Gebrauch wird überschritten. Allerdings ist Beeinträchtigung nicht gleich Beeinträchtigung. Sofern die Beeinträchtigungen durch das Homeoffice gering sind, kann der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung des Vermieters haben. Auch damit hatte sich der BGH³ in der Vergangenheit bereits einmal auseinandergesetzt.

„Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt hingegen eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Der Vermieter kann jedoch im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Sie wird insbesondere dann in Betracht kommen, wenn es sich nur um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt.“

Dies bedeutet, es ist jeweils im Einzelfall zu beurteilen, ob die Tätigkeit des Arbeitnehmers im Homeoffice zu Beeinträchtigungen führt und falls ja, zu welchen. Denkbar ist dies insbesondere bei Freiberuflern.

Eine denkbare Grenze für eine nennenswerte Beeinträchtigung dürfte sein, ob und inwieweit es zu Kunden- oder Publikumsverkehr kommt. Ebenfalls grenzüberschreitend dürfte sein, wenn der Mieter in der Wohnung Mitarbeiter beschäftigt. Letztlich ist dies alles eine Frage des Einzelfalls, die auch von der Art der Mietsache abhängig sein kann. Es dürfte ein Unterschied sein, ob eine Wohnung in einem Etagengebäude ist, ein Mehrparteienhaus oder lediglich ein Einfamilienhaus Mietgegenstand ist.

Die Darlegungs- und Beweislast für einen Gebrauch ohne nennenswerte Beeinträchtigung liegt beim Mieter⁴. Sofern es keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch die Außenwirkung des Homeoffice gibt, wird der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung haben.

³ BGH, Urteil vom 14.07.2009, Az.: VIII ZR 165/08

⁴ BGH, Urteil vom 10.04.2013, Az.: VIII ZR 213/12

Unabhängig von der vorstehend allgemein geschilderten Situation, dürfte die Covid-19-Pandemie gleichfalls Einfluss auf den Anspruch gegenüber dem Vermieter haben. Denkbar ist, dass dann zumindest vorübergehend ein Anspruch des Mieters auf Homeoffice besteht, wenn die Pandemiezahlen so stark steigen, dass Kontaktverbote bis hin zu Ausgangsbeschränkungen auftreten.

Hinweis an Mieter:

Der Mieter sollte in einem derartigen Fall auf jeden Fall die Zustimmung des Vermieters einholen. Er verhält sich ansonsten vertragswidrig, auch wenn der Vermieter an sich die Zustimmung erteilen müsste. Zwar wird der Vermieter Schwierigkeiten haben, in derartigen Fällen einen Unterlassungsanspruch nach § 541 BGB durchzusetzen oder gar eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, da materiell-rechtlich der Gebrauch möglich ist.

Hinweis an Vermieter:

Vermieter sollten die Zustimmung nicht uneingeschränkt erteilen. Auch in diesem Fall sollten inhaltliche und zeitliche Beschränkungen erwogen werden.

2.3. Homeoffice mit Außenwirkung und Beeinträchtigung

Homeoffice, das in der Wohnung mit Außenwirkung betrieben wird und dabei Beeinträchtigungen zur Folge hat, sind nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt.

Derartige Fälle sind durch Kunden und Publikumsverkehr, Beschäftigung von Mitarbeitern und Lärmentwicklung bzw. Parkplatz/Stellplatzbelastung gekennzeichnet.

In derartigen Fällen können Beispiele der Rechtsprechung in der Vergangenheit zu Musikunterricht oder Betreuung von Kindern als Vergleichsmaßstab herangezogen werden, um ein Gefühl für Beeinträchtigungen zu bekommen, die den vertragsgemäßen Gebrauch überschreiten⁵.

In derartigen Fällen ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Homeoffice in der Wohnung zuzustimmen.

Unter dem Blickwinkel der Covid-19-Pandemie wird der Vermieter auch argumentieren können, dass gerade die Beschäftigung von Mitarbeitern und Kunden- oder Publikumsverkehr kontraproduktiv sind im Hinblick auf die Einschränkung von Kontakten. Im Übrigen kann dadurch im Einzelfall auch das Risiko für Mitbewohner hinsichtlich einer Erkrankung erhöht werden.

Hinweis an Mieter:

Der Mieter sollte Homeoffice nur beginnen, wenn eine schriftliche Zustimmung des Vermieters vorliegt. Ansonsten droht Unterlassung bis hin zur Kündigung.

Hinweis an Vermieter:

Der Vermieter sollte auch in dieser Situation Zustimmungen hinsichtlich Inhalt und zeitlicher Beschränkung prüfen. Der Vermieter ist nicht zur Zustimmung verpflichtet, weshalb er die Zustimmung auch verweigern kann. Denkbar ist, dass der Vermieter die Zustimmung gegen Entgelt erteilt. In diesen Fällen kann der Vermieter Regelungen treffen, da der vertragsgemäße

⁵ Z.B. Entgeltliche Betreuung von bis zu 5 Kindern, werktags von 8 -16.00 Uhr gem. LG Berlin, Urteil vom 24.10.2013, Az.: 67 S 208/13

Gebrauch überschritten ist. Dabei sollte der Vermieter auch berücksichtigen, dass eine Zustimmung gegenüber einem Mieter auch Auswirkungen auf Verlangen anderer Mieter des Objektes haben kann. Eine willkürliche Erteilung der Zustimmung kann gleichfalls problematisch werden. Die Aufnahme eines Widerrufsvorbehalts sollte auf jeden Fall erwogen werden, wenn die Beeinträchtigungen zu stark sind.

3. Mietzuschlag für teilgewerbliche Nutzung

Der Vermieter hat keinen Anspruch auf einen Zuschlag für die Nutzung der Wohnung als Homeoffice. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Tätigkeit des Mieters oder dessen Familienangehörigen keine Außenwirkung entfaltet. Sofern es zwar Beeinträchtigungen gibt, die aber nicht nennenswert sind, dann ist diese Fallgruppe mit der ersten Situation vergleichbar, d. h. der Vermieter kann keinen Zuschlag auf die vereinbarte Miete verlangen.

Anders ist die Situation, sofern es bereits bestehende Regelungen im Mietvertrag gibt oder die Nutzung zu Beeinträchtigungen führt, die der Vermieter nicht dulden braucht. In diesen Fällen kann der Vermieter die Zustimmung von einem Mietzuschlag für die teilgewerbliche Nutzung abhängig machen.

Falls der Mieter einem Mietzuschlag des Vermieters bereits zugestimmt hat, wird er an diese Vereinbarung gebunden sein. Dies gilt jedenfalls grundsätzlich, sofern die Vereinbarung nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstößt oder sittenwidrig ist (vgl. §§ 134, 138 BGB) oder anfechtbar wäre (vgl. §§ 123, 119 BGB).

4. Bereitstellung der Infrastruktur durch den Vermieter

Fraglich ist, ob der Mieter vom Vermieter verlangen kann, dass dieser auf seine Kosten eine Infrastruktur schafft, damit Homeoffice möglich ist.

Dies ist zu verneinen. Die Infrastruktur für Homeoffice liegt allein im Interesse des Mieters. Der Mieter wird daher auf eigene Kosten die entsprechende Infrastruktur, falls nicht vorhanden, schaffen müssen. Im Regelfall geht es hierbei um eine stabile/schnelle Internetverbindung.

Denkbar wäre es, eine derartige Verbindung als normalen Wohnstandard einzustufen mit der Konsequenz, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter diesbezüglich einen Anspruch hätte. Dies ist aber im Hinblick auf die digitale Realität in der BRD abzulehnen. Eine stabile/schnelle Internetverbindung gehört nicht zum allgemeinen Wohnstandard.

Der Mieter muss sich eher umgekehrt fragen, ob die stabile/schnelle Internetverbindung Eingriffe in die Bausubstanz des Mietobjekts erfordert. In einem derartigen Fall darf der Mieter dies nicht ohne Zustimmung des Vermieters tun. In diesem Fall wird die Rechtsprechung zu baulichen Veränderungen, die der Mieter wünscht, zu berücksichtigen sein.

Dies bedeutet, dass der Vermieter die Zustimmung von einer angemessenen Erhöhung der Sicherheitsleistung abhängig machen kann, um die Rückbaukosten abzudecken. Ebenfalls wird er Auflagen machen können im Hinblick auf die Qualifikation der Personen, die diese Leistung ausführen. Ebenfalls nicht fehlen sollten Regelungen zu Rückbaupflichten und ähnlichem, falls der Vermieter kein Interesse an diesen Maßnahmen hat. Denkbar ist auch zu regeln, falls ein Interesse am Belassen dieser Einrichtungen bei Mietende besteht, dessen Ausgleich oder Nichtausgleich zu regeln.

Hinweis:

Grundsätzlich ist die Schaffung der Infrastruktur für Homeoffice alleine eine Sache des Mieters. Dieser muss gegebenenfalls mit dem Arbeitgeber klären, ob und inwieweit er sich an derartigen Infrastrukturmaßnahmen beteiligt oder nicht. Der Vermieter hat grundsätzlich keine Veranlassung, selbst tätig zu werden. Der Vermieter kann vielmehr die Zustimmung von bestimmten Auflagen abhängig machen, was auch schriftlich fixiert werden sollte.

5. Zusammenfassung

Die Ausführungen zeigen, dass das Thema „Homeoffice“ nicht eine rein arbeitsrechtliche Angelegenheit ist. Auch im Mietrecht werden Fragen aufgeworfen, die sehr einzelfallabhängig sind. Allerdings können auf Basis der bereits existierenden Rechtsprechung bestimmte Grundlinien abgeleitet werden. Die Covid-19-Pandemie verschärft den Trend zur Digitalisierung und zum Homeoffice. Sie wirft aber im Hinblick auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache keine unlösbaren Rechtsfragen auf. Im Einzelfall mag dies im Rahmen der Wertung, ob eine Zustimmung erforderlich ist oder nicht und in welchem Umfang beeinflussen, an der Verteilung des vertragsgemäßen Gebrauchs zwischen Vermieter und Mieter ändert dies grundlegend nichts.