

Home Office:

## Darf ich meinen Job zuhause ausüben?

**Wir sollen mehr zuhause arbeiten! Das fordern gewisse Politiker und Arbeitgeber, um die täglichen Pendlerströme zu vermindern. Was aber, wenn der Vermieter nicht will, dass ich in meiner Wohnung einen Arbeitsplatz einrichte?**

Finger gleich die ganze Hand zu geben. Wenn sie zunächst eine Nachhilfestunde pro Woche duldeten, würden in einem Jahr schlussendlich zehn Schüler pro Tag vorbeikommen. Solchen Befürchtungen können Sie entgegentreten, indem Sie sich zu einer klaren Beschränkung verpflichten.

(10/2013)

Künftig wollen Sie jede Woche zwei sogenannte Home Office Days einlegen. Das heisst, Sie verrichten Ihre Büroarbeit zuhause. In Ihrem Mietvertrag steht jedoch deutsch und deutlich: «Das Mietobjekt dient ausschliesslich Wohnzwecken.» Müssen Sie Ihre Home Office-Pläne also begraben?

Nein, eine vertragliche Einschränkung des Verwendungszwecks muss einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sein. Solange Sie in Ihrer Wohnung für sich allein Büroarbeit erledigen und Telefongespräche führen, stören Sie die Nachbarn nicht mehr als beim normalen Wohnen und nutzen auch

Tätigkeit treibe die Nebenkosten in die Höhe. Diese Sorge ist aber unbegründet. Der Mehrverbrauch einer Heimcoiffeuse liegt im normalen Schwankungsbereich des Verbrauchs einer Privatwohnung. Am meisten machen beim Wasserverbrauch die WC-Spülungen aus. Gerichtsurteile zum Kundenverkehr in einer Mietwohnung sind in der Schweiz übrigens nicht bekannt. Deshalb ist es offen, wo die Grenze des Zulässigen liegt.

Ebenfalls unzulässig sind in einer Mietwohnung Berufsarbeiten, die Lärm, Staub und unangenehme Gerüche verursachen. Was genau im Mietvertrag steht, ist übrigens gar nicht so wichtig. Eine Wohnung ist grundsätzlich immer nur zu Wohnzwecken vermietet, auch wenn das nicht ausdrücklich im Vertrag steht. Anders verhält es sich nur, wenn der Mietvertrag gewisse gewerbliche Nutzungen ausdrücklich zulässt.

### WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch).)

die Räumlichkeiten nicht stärker ab. Das kann Ihnen der Vermieter nicht verbieten.

### Eine rechtliche Grauzone

Anders sieht es aus, wenn Sie zuhause Kunden empfangen. In engen Grenzen mag das ja vielleicht noch zulässig sein. Ein ständiges «Geläuf» im Treppenhaus müssen Mitbewohner und Vermieter aber nicht hinnehmen. Grenzfälle sind Mietende, die wenige Male pro Woche Kindern Nachhilfestunden oder Musikunterricht erteilen. Darüber haben schon erbitterte Auseinandersetzungen stattgefunden.

Gegen wenige Nachhilfestunden sollte nichts einzuwenden sein. Beim Musikunterricht hingegen sind zumindest die Regeln über die Hausmusik einzuhalten. Das heisst, ausserhalb der Ruhezeiten darf in einer Wohnung musiziert werden, aber nicht mehr als zwei bis drei Stunden pro Tag. Oft findet sich in den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag Genaueres dazu.

### Im Extremfall die Kündigung

Wenn der Vermieter Ihre Berufstätigkeit nicht dulden will, kann er Ihnen die Wohnung kündigen. Laut Gesetz gilt eine Kündigung allerdings als missbräuchlich, wenn sie ausgesprochen wird, weil die Mieterschaft in guten Treuen ihre Rechte ausgeübt hat. Solange Sie in Ihrer Wohnung im erlaubten Mass Berufsarbeit verrichten, könnten Sie eine Kündigung also mit guten Erfolgsaussichten anfechten.

Falls Sie mit Ihrer Berufstätigkeit das Mass des Erlaubten eindeutig überschritten haben und der Vermieter Sie deswegen verwarnt hat, können Sie sich hingegen nur schwer gegen eine Kündigung wehren. Im Extremfall, wenn Sie mit Ihrer Berufstätigkeit in der Wohnung trotz schriftlicher Verwarnung massive Störungen verursachen, ist sogar eine kurzfristige Kündigung mit einer Frist von dreissig Tagen auf Ende eines Monats denkbar.

### Streitpunkt Wasserverbrauch

Ein häufiger Streitpunkt ist auch das Haarschneiden. Es kommt immer wieder vor, dass Mieterinnen im Badezimmer ihrer Wohnung gegen Bezahlung als Coiffeuse tätig sind. In solchen Fällen befürchten die Mitmieter vor allem, der hohe Wasserverbrauch bei dieser

### Gespräch suchen!

Was rechtlich gilt, ist das eine. Was der Situation angepasst ist, ist das andere. Im vernünftigen Gespräch mit Vermieter und Nachbarn lässt sich meistens eine Lösung finden, um in der Mietwohnung Berufsarbeit zu verrichten. Häufig befürchten die Nachbarn, mit dem kleinen