

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 2: Küche/Hausgeräte

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Co-Working-Spaces

Wenn Baugenossenschaften Arbeitsplätze zur Verfügung stellen, kommen in erster Linie direkte kurzfristige Mietverträge mit dem Benutzer oder der Benutzerin oder eine Gebrauchsleihe in Frage.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch

Die Digitalisierung und der Wunsch nach flexibleren Arbeitsplatzmodellen haben in den letzten Jahren – insbesondere auch im Nachgang zur Coronapandemie – stetig zugenommen. Co-Working-Spaces stellen eine mögliche Form solcher flexibler geteilter Arbeitsplätze dar. Dabei stellen Co-Working-Anbieter neben den jeweiligen Arbeitsplätzen auch sämtliche Infrastruktur wie zum Beispiel das WLAN, einen Drucker oder Scanner und allenfalls Besprechungsräume zur Verfügung.

Rechtliche Ausgestaltung

Die rechtliche Ausgestaltung hängt zunächst davon ab, ob die Überlassung der Arbeitsplätze entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen soll. Damit verbunden ist die Frage, ob es in erster Linie darum geht, einen Gewinn zu erzielen, oder ob die Zurverfügungstellung nur kostendeckend sein muss. Steht die Gewinnerzielung im Vordergrund, gibt es vor allem zwei gängige Konzepte für die Vermietung von Co-Working-Spaces: die Hauptmiete eines Betreibers bei gleichzeitiger Untermiete der Benutzerinnen und Benutzer oder den Managementvertrag, wobei der Eigentümer der Co-Working-Spaces am Gewinn partizipiert.

Bei Genossenschaften kommen diese beiden Modelle in der Regel nicht in Frage, da sie keine Gewinnmaximierungsabsichten haben. Ihnen bieten sich vielmehr zwei andere Möglichkeiten an: ein direkter kurzfristiger Mietvertrag mit dem Benutzer oder der Benutzerin oder die Gebrauchsleihe der Co-Working-Spaces. Der wesentliche Unterschied zwischen der Miete und der Gebrauchsleihe besteht in der Unentgeltlichkeit der letzteren.

Mietrechtliche Vorgaben beim Mietvertrag mit dem Benutzer

Beim direkten Mietvertrag mit dem Benutzer stellt sich die Frage, ob die besonderen Bestimmungen zur Wohn- und Geschäftsraummiete, namentlich der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und der Kündigungsschutz, zur Anwendung kommen.

Der Vertrag betreffend Co-Working-Spaces ist kein reiner Mietvertrag, da die Gebrauchsüberlassung im Gegensatz zu der als Dauerverhältnis gedachten Wohnungs- oder Geschäftsraummiete lediglich vorübergehend – teilweise auf Stundenbasis – gewährt wird. Der Vertrag über Co-Working-Spaces unterscheidet sich dementsprechend vom reinen Mietvertrag in Natur und Umfang der Leistung. Es handelt sich um einen Innominatkontrakt mit Elementen verschiedener Vertragstypen (Miete, Werkvertrag, Auftrag). Die Entgegennahme der Reservation ist dem Auftragsrecht zuzuordnen, die Zurverfügungstellung des WLAN und eines Druckers entspricht am ehesten dem Werkvertragsrecht, während die Benützung der Räumlichkeiten (Arbeitsplatz) und der Einrichtung (Stuhl) vom Mietrecht erfasst wird. Es gelten in erster Linie die konkreten Absprachen nach Massgabe ihres Wortlautes oder des Ergebnisses ihrer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip.¹

Bei der Miete ist zu beachten, dass der Kündigungs- und Mietzinsschutz wohl dann zur Anwendung käme, wenn die Miete eines Raums dauerhaft ist. Gemäss vereinzelter Rechtsprechung gilt etwa die «Stuhlmiete» bei einem Coiffeursalon² im Sinne der Miete eines Arbeitsplatzes als Raummiete. Vor diesem Hintergrund dürfte ein ausgestatteter Arbeitsplatz innerhalb einer Bürofläche beziehungsweise in einem Geschäftsraum bei dauerhafter Vermietung eine Geschäftsraummiete darstellen und damit den Regeln betreffend Missbrauchsschutz unterstellt sein. Die Dauerhaftigkeit der Miete entspricht aber bei Co-Working-Spaces nicht dem Regelfall.

Eine analoge Anwendung der Kündigungs- und Mietzinsschutzbestimmungen ist bei kurzfristigen und auf Abruf getätigten Mieten von Co-Working-Spaces abzulehnen. Flächen werden meist nicht dauerhaft und nur auf Abruf gemietet, weshalb die Schutzkomponente entfällt.³ Zum anderen dürften die Ausweichmöglichkeiten (Arbeitsplätze in Cafés oder Bibliotheken) grenzenlos sein, weswegen die Schutzbedürftigkeit von Benutzerinnen und Benutzern entfällt.

Gebrauchsleihe

Bei Genossenschaften dürfte mangels Gewinnerzielungsabsicht die Gebrauchsleihe von Co-Working-Spaces im Vordergrund stehen. Die für die Gebrauchsleihe charakteristische Unentgeltlichkeit bedeutet nicht, dass dem Benutzer nichts in Rechnung gestellt werden darf. Aus dem Gebrauchsrecht ergibt sich, dass der Entleiher die mit dem Gebrauch der Sache verbundenen Kosten selbst zu tragen hat.

Konkret bedeutet dies, dass die Genossenschaft eine Entschädigung für die Benutzung des WLAN sowie des Druckers verlangen kann. Kündigungsschutz und Erstreckungsmöglichkeiten gibt es bei der Gebrauchsleihe keine beziehungsweise ist eine analoge Anwendung der mietrechtlichen Vorschriften nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ausgeschlossen.⁴ ■

¹ Für den Gastaufnahmevertrag BGE 120 II 237 E. 4 a)

² Vgl. den Entscheid des Mietgerichts Zürich vom 12. Oktober 2005, in ZMP 2/2005 S. 23, wonach die «Shop-in-Shop-Miete» als Raummiete gilt, ebenso wie zum Beispiel die Stuhlmiete in einem Coiffeursalon.

³ Vgl. für den Beherbergungsvertrag mp 1/07 S. 14 ff.

⁴ Vgl. 136 III 186 E. 3.2.3

Agenda

März				
30.	WBG Zürich Fachaustausch Gesellschaft und Soziales	15–18 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
April				
4.	WBG Bern-Solothurn Seminar des Netzwerks Lebendige Quartiere: «Älterwerden in und mit dem Quartier»	13.15–17.15 Uhr	Bern, Progr Aula	www.wbg-beso.ch www.lebendige-quartiere.ch
18.	WBG Winterthur Generalversammlung	18.30 Uhr	Winterthur, Casinotheater	www.wbg-winterthur.ch
21.	Fachtagung Urban und Grün Thema: «Wasser – Kreisläufe planen und als Ressource nutzen»	8.45–17 Uhr	Zürich, Toni-Areal	www.zhaw.ch/de/lsfm/weiterbildung/fachtagungen/fachtagung-urban-und-gruen/
26.	WBG Ostschweiz Generalversammlung	18 Uhr	Arbon	www.wbg-ostschweiz.ch
Mai				
5.	Armoup Westschweizer Tag der gemeinnützigen Wohnbauträger	9–16 Uhr	Yverdon-les-Bains, Site d'Y-Parc	www.armoup.ch
9.	WBG Basel Generalversammlung	18.15 Uhr	Binningen, Kronenmattsaal	www.wbg-nordwestschweiz.ch
11.	WBG Winterthur Besichtigung Neubau Ohringen der WGW Waldheim	18 Uhr		www.wbg-winterthur.ch
15.	WBG Zürich Generalversammlung	17–20 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
22.	WBG Schaffhausen Generalversammlung	18.30 Uhr		www.wbg-sh.ch
23.	WBG Winterthur Fachveranstaltung «Nachhaltigkeit bei Bestandesliegenschaften – Minergiezertifizierung»	17 Uhr		www.wbg-winterthur.ch
Juni				
1.	WBG Zentralschweiz Generalversammlung	18 Uhr		www.wbg-zentralschweiz.ch
2.	WBG Zürich Besichtigung Hobelwerk, «Mehr als Wohnen»	15–18 Uhr	Winterthur, Hobelwerkweg 45	www.wbg-zh.ch
5.	WBG Winterthur Besichtigung Neubau Vogelsang der GWG	18.30 Uhr	Winterthur, Werkstatt Untere Vogelsangstrasse 177	www.wbg-winterthur.ch
22.	Armoup Generalversammlung	16 Uhr	Fribourg	www.armoup.ch
26.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15–18 Uhr	Bern, Hotel Bern	www.wbg-schweiz.ch
August				
23.	WBG Nordwestschweiz Quartierrundgang		Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
September				
7.	WBG Nordwestschweiz Apéro für neue Vorstandsmitglieder	18 Uhr	Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
22.	WBG Schweiz Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus: «Bauen neu denken»	ganztags	KKL, Luzern	www.wbg-schweiz.ch www.forum-wohnen.ch
Oktober				
24.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäftsführenden	13.30 Uhr	Zürich, Volkshaus	www.wbg-schweiz.ch
26.	WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18.30 Uhr	Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
November				
2.	WBG Schaffhausen Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr	Schaffhausen	www.wbg-sh.ch
21.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 Uhr	Bern	www.wbg-schweiz.ch

Impressum

98. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Esther Banz, Sebastian Berger, Thomas Elmiger, Urs Hauser, Katharina Köppen, Barbara Müller, Michael Staub

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadata

Auflage

10 236 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 57.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 51.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 60.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 54.–

Partner in Deutschland

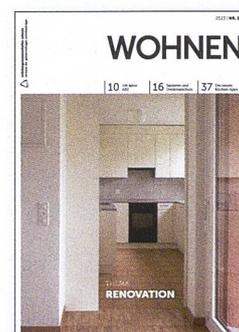
Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Vorschau: Wohnen im April

Das nächste Wohnen mit dem Schwerpunktthema «**Renovation**» erscheint am 19. April. Inserateschluss ist am 21. März.



Die Themen:
– Sanft sanieren
– Basel: clever angebaut
– Chur: Wohnen im Chemielabor
– Schimmel und Schadstoffe