

## S. 894 Herausforderung „Co-Working-Space“ in gemieteten Räumlichkeiten

### Eine (miet-)vertragliche Sicht auf das Konzept des geteilten Arbeitsorts

Johannes Hofele \*

Mit dem Anglizismus Co-Working bezeichnet man Büroarbeit, die Personen in i. d. R. größeren und offen gestalteten Räumen erledigen. Geschätzt wird diese Form der Arbeit wegen ihrer als produktiv empfundenen Atmosphäre, die die Motivation des Einzelnen auch steigert, wenn Personen unabhängig voneinander arbeiten. Die Arbeitsatmosphäre ermöglicht aber natürlich auch die kreative Entwicklung gemeinsamer Projekte („Austausch mit der Community“). Von Co-Working-Space spricht man, wenn ein Unternehmen Arbeitsplätze und erforderliche Infrastruktur (Internet, Beamer usw.) befristet entgeltlich zur Verfügung stellt (vgl. Duden, Co-Working-Space, Bedeutung, [www.duden.de](http://www.duden.de)). Zielgruppe dieses Konzepts sind Personen oder Unternehmen, die keine eigenen, ausschließlich durch sie nutzbaren Flächen benötigen. Seine rechtliche Einordnung ist nicht abschließend geklärt und hängt von der Ausgestaltung des Modells ab. Besonders knifflig wird es, wenn der Anbieter eines „Space“ selbst die Räumlichkeiten nur mietet.

Eine Kurzfassung des Beitrags finden Sie hier.

## I. Entwicklung von Co-Working Space in Deutschland

Bereits in den 1990er-Jahren gab es in Deutschland erste Vorläufer von Co-Working: Der Berliner Hackerspace „C-Base“, gegründet 1995, bot bereits eine gewisse Infrastruktur für gemeinschaftliches Arbeiten. In Deutschland entstand 2005 mit dem St. Oberholz in Berlin das erste Co-Working-Café, das bewusst kostenloses WLAN zur Verfügung stellte und damit digitalen Nomaden einen Arbeitsort bot, wenn auch noch nicht unter der offiziellen Bezeichnung „Co-Working-Space“. Das erste als solches bezeichnete Co-Working-Space in Deutschland war das betahaus in Berlin-Kreuzberg, das 2009 eröffnete und intensive mediale Aufmerksamkeit erfuhr. 2015/2016 traten internationale Großanbieter wie WeWork und Mindspace in Deutschland auf den Markt. Derzeit gibt es ca. 1.000 Co-Working-Betreiber, wobei die Branche zunehmend von größeren Anbietern mit mehreren Standorten geprägt wird (vgl. Bundesverband Coworking Spaces Deutschland e. V., Coworking in Deutschland, Zahlen, Daten, Fakten [zuletzt abgerufen am 10.2.2026]).

Erste Vorläufer von Co-Working gab es in den 1990er-Jahren

S. 895

\* Johannes Hofele, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht, Berlin.

## II. Modelle: Von der stundenweisen Nutzung bis zum Mitgliedermodell

Es gibt vielfältige Vertragsgestaltungen, die sich hinsichtlich Nutzungsdauer, Exklusivität und Serviceleistungen erheblich unterscheiden:

- ▶ Private Büros und Teamräume: Nutzer mieten abgeschlossene Büroräume innerhalb des Co-Working-Space. Die Dauer ist flexibel. Diese Variante dürfte am nächsten am klassischen Gewerbemietrecht liegen. Private Büros und Teamräume
- ▶ Fester Arbeitsplatz (Fix Desk/Dedicated Desk): Der Nutzer erhält einen fest zugewiesenen Arbeitsplatz mit eigenem Stauraum, den er dauerhaft nutzen kann. Hier kann der Nutzer persönliche Gegenstände am Arbeitsplatz belassen. Fix Desk
- ▶ Flexibler Arbeitsplatz (Flex Desk/Hot Desking): Bei diesem Modell hat der Nutzer das Recht, sich täglich einen freien Platz im offenen Bereich zu suchen. Die Abrechnung erfolgt tage-, wochen- oder monatsweise. Flex Desk
- ▶ Mitgliedermodelle: Einige Betreiber arbeiten mit Mitgliedschaftsmodellen, bei denen gegen einen monatlichen Beitrag Zugang zu einem Netzwerk mehrerer Standorte gewährt wird. Zusätzlich werden häufig Veranstaltungen der „Community“ und zum Netzwerken („Networking“) angeboten. Mitgliedermodelle
- ▶ Inkludierte Leistungen: Regelmäßig sind Leistungen wie WLAN, Nutzung von Gemeinschaftsbereichen (Küche, Lounge), Grundreinigung, oft auch Kaffee-/Getränke-Flatrate, Druckerkontingente und die Nutzung von Besprechungsräumen nach Verfügbarkeit im Preis enthalten. Viele Anbieter stellen zudem eine Geschäftsadresse mit Postservice zur Verfügung. Inkludierte Leistungen

## III. Kein Co-Working-Space für Anwälte und Steuerberater?

Anwälte dürfen ihren Kanzleisitz zwar im eigenen Wohnzimmer, nicht aber in einem Co-Working-Space haben, wie der Bundesgerichtshof jüngst entschieden hat. Auch ein Bürocenter, das Post und Anrufe entgegennimmt und stets Besprechungsräume vorhält, genügt nicht, damit der Anwalt seine Pflicht nach § 27 der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO) erfüllt, wonach er „eine Kanzlei einrichten und unterhalten“ muss (vgl. BGH, Urteil v. 1.12.2025 - AnwZ [Brg] 50/24, NWB VAAAK-10069). Ein Anwalt kann sich aber „im Interesse der Rechtspflege oder zur Vermeidung von Härten“ von der Kanzleipflicht befreien lassen (vgl. § 29 BRAO).

§ 27 BRAO: Ein Anwalt muss eine Kanzlei „einrichten und unterhalten“

### Stellungnahme:

Das Urteil geht an der heutigen Arbeitswelt und -realität von Rechtsanwälten vorbei. M. E. dürfte die Entscheidung nicht auch für die berufliche Niederlassungspflicht für Steuerberater nach § 34 des Steuerberatungsgesetzes und § 10 der Berufsordnung der Bundessteuerberaterkammer (BOSTB) gelten. Denn § 10 Abs. 2 BOSTB schreibt nur vor, dass der Steuerberater an seiner beruflichen Niederlassung für Mandanten, Gerichte und Behörden angemessen erreichbar sein muss.

## IV. Zivilrechtliche Einordnung von Vereinbarungen zu Co-Working-Space

Co-Working-Space ist zunächst eine steuerliche Herausforderung. Denn auch wenn die rechtliche Einordnung von Co-Working-Verträgen vom gewählten Modell abhängt und damit die zivilrechtli-

In der Praxis dominieren (umsatz-)steuerliche Überlegungen

chen Leistungspflichten der Parteien bestimmt, die vom Angebot des Betreibers und der von ihm verlangten Gegenleistung abhängen, sind wirtschaftlich in der Praxis wohl die steuerlichen, insbesondere umsatzsteuerlichen Implikationen von Bedeutung.

### **Erläuterung:**

Liegt im Grundsatz ein Gewerberaummietvertrag vor und hat der Vermieter – wie meist bei kommerziellen Anbietern – zur Umsatzsteuer optiert, muss er gerade bei den Flex-Desk-Modellen immer genau wissen, dass er nicht an Nutzer vermietet, die Kleinunternehmer sind oder nach § 9 Abs. 2 UStG steuerschädliche Umsätze ausführen. Zudem muss er wissen, wo der Nutzer ggf. seinen Sitz hat (zu den steuerlichen Folgefragen vgl. Prätzler/Müller-Adams, StuB 20/2021 S. 809; Rotter/Berges, NWB 20/2018 S. 1476; Brunckhorst, EStB 2023 S. 474). Denn nur dann ist sichergestellt, dass er den Vorsteuerabzug nicht gefährdet. Das gilt auch bei einer Untermiete. Zivilrechtlich ist der Betreiber dann auch an den Mietzweck gebunden.

## **1. Sachverhalt (Beispiel)**

Folgender Sachverhalt mit realem Hintergrund soll die Reichweite der Fragen rund um Co-Working-Space verdeutlichen:

Mieter O hat Räumlichkeiten für fünf Jahre fest angemietet. Nutzungszweck ist der „Betrieb eines Kiez-Cafés mit Multifunktionsräumen für kurzzeitige, zweckgebundene Untervermietung“. Er plant, darin zunächst ein normales Café („O's Homey Base for Homeys“) zu betreiben. In einem anderen Raum will er eine „Homey's V-Library“ einrichten, die mit Schreibtischen, Bürostühlen und Bürolampen eingerichtet ist und als Arbeitsplatz ähnlich wie in einer Uni-Bibliothek virtuell genutzt werden kann. WLAN, ein Scanner und ein Drucker stehen dort zur Verfügung. Die Plätze können täglich gebucht werden; man meldet sich im Café an und dort wird dann mitgeteilt, welche Plätze für welchen Zeitraum frei sind. Ein weiterer Raum („Homeys Meet Cosily“) eignet sich für kleinere Versammlungen. O plant, diese z. B. an Eigentümergemeinschaften oder Vereine zu vermieten, aber auch für private Feiern zur Verfügung zu stellen. Der vierte Raum („Homey's Health“) ist mit Yogamatten und Trainingsgeräten ausgestattet. Er soll an Physiotherapeuten und Heilpraktiker oder private Sportgruppen vermietet werden.

Geplante Nutzung gemieteter Räumlichkeiten

Nach Abschluss des Mietvertrags fällt O auf, dass sein Vermieter zur Umsatzsteuer optiert hat und ihm im Mietvertrag auferlegt ist, „den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die einen Vorsteuerabzug ermöglichen (steuerpflichtige Umsätze)“.

Vermieter optiert zur USt; M soll Mietgegenstand nur für steuerpflichtige Umsätze verwenden

## **2. Rechtliche Einordnung und Abgrenzung**

### **a) Mietvertrag nach §§ 535 ff. BGB**

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit (ungestört) zu gewähren (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Mieter hat die vereinbarte Miete zu entrichten (§ 535 Abs. 2 BGB).

#### **aa) Private Büros, Teamräume und fester Arbeitsplatz**

In Fällen, in denen die Nutzung privater Büros und Teamräume in Rede steht, liegt ohne Weiteres ein typischer Geschäftsraummietvertrag vor. Dies gilt auch bei festen Arbeitsplätzen, da ein kon-

Geschäftsraummietvertrag

kret bestimmter Raum oder Arbeitsplatz zur ausschließlichen Nutzung überlassen wird. Dass sich der Arbeitsplatz nicht in einem geschlossenen Raum befindet, ist unerheblich: Auch ein Teil eines Raums kann, sofern dieser hinreichend abgegrenzt ist, Gegenstand eines Mietvertrags sein (vgl. Fervers in Schmidt-Futterer, Mietrecht, Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, 16. Aufl. 2024, vor § 535 BGB, Rz. 13).

S. 897

Daher sind die Räume „Homeys Meet Cosily“ und „Homey's Health“ unproblematisch als Gegenstände eines Geschäftsraummietvertrags vermietbar.

### bb) Flexibler Arbeitsplatz

Bei einem flexiblen Arbeitsplatz erhält der Nutzer lediglich das Recht, einen freien Arbeitsplatz zu suchen und zu nutzen. Es wird also weder ein bestimmter Raum noch ein bestimmter Arbeitsplatz zur ausschließlichen Nutzung überlassen. Zudem ist der Anbieter nicht verpflichtet, einen bestimmten Platz freizuhalten; dieser kann vielmehr beliebig vielen weiteren Nutzern zur Verfügung gestellt werden.

Keine Pflicht des Anbieters, einen bestimmten Platz freizuhalten

Weil es – vordergründig – an der Überlassung einer konkret bestimmten Sache fehlt, stellt sich die Frage, ob die Voraussetzungen des § 535 BGB überhaupt vorliegen: Zwar genügt es grds. für den wirksamen Abschluss eines Mietvertrags, dass die Mietsache bestimmbar ist, jedoch bezieht sich das – etwa bei der Vermietung vom Reißbrett aus – meist darauf, dass das Mietobjekt als solches bestimmbar ist (vgl. Lehmann-Richter in Schmidt-Futterer, a. a. O., § 535 BGB, Rz. 91).

Liegt überhaupt ein Mietvertrag vor, wenn keine konkrete Mietsache bestimmt wird?

#### Hinweis:

Die Frage ist mietrechtlich vor allem für die richtige Form einer Vereinbarung (Textform und/oder früher Schriftform gem. § 578 Abs. 1 Satz 2, § 550 BGB) relevant.

Es geht dort also mehr um die Frage, ob sich die Parteien über alle regelungsbedürftigen Punkte geeinigt haben.

Die Fragestellung des flexiblen Arbeitsplatzes liegt wohl näher an dem Fall, in dem eine „Wohnung mit Keller“ vermietet wird, aber es nicht klar ist, welcher Keller genau es sein soll. Das kommt öfter vor, als man glauben mag. Eindeutig ist aber, dass ein Keller vermietet ist. Der Vermieter schuldet die Überlassung eines Kellers; er kann diesen dann zuweisen (vgl. § 315 BGB). Beim flexiblen Arbeitsplatz scheint die Fragestellung zwar (vordergründig) anders zu sein: Hier ist Inhalt der Vereinbarung, dass der Nutzer irgendeinen – zum Buchungszeitpunkt verfügbaren – Platz frei wählen kann. Dennoch dürfte auch hier ein Mietvertrag vorliegen. Denn jedenfalls mit der Wahl des Nutzers konkretisiert sich der Arbeitsplatz. Dasselbe gilt umso mehr, wenn dem Nutzer vom Anbieter beim „Einchecken“ ein bestimmter Platz zugewiesen wird. Dann konkretisiert sich die Nutzung wieder auf diesen Arbeitsplatz.

Flexibler Arbeitsplatz vergleichbar mit dem Fall der Vermietung einer „Wohnung mit Keller“

### b) Typengemischter Vertrag/Vertrag eigener Art

Allerdings werden i. d. R. weitere Leistungen außer Räumen oder Arbeitsplätzen angeboten. Daher stellt sich die Frage, wann aus dem Mietvertrag „etwas anderes“ wird. „Gemischte“ Mietverträge (nicht zu verwechseln mit der Frage des Mischmietverhältnisses, bei dem sowohl Wohn- als auch Geschäftsraum einheitlich vermietet wird) liegen vor, wenn mietrechtliche Elemente mit denen eines anderen Vertragstyps in einem einheitlichen Vertrag kombiniert werden (vgl. Lehmann-Richter in Schmidt-Futterer, a. a. O., § 535 BGB, Rz. 11).

Das BGB kennt für die Nutzungsüberlassung auf Zeit neben der Miete die – unentgeltliche – Leihe und die Pacht (§§ 598 ff. BGB). Gegenstand der Pacht können nicht nur Sachen, sondern auch Rechte sein. Bei der Pacht ist der Pächter – im Unterschied zum Mieter – über den Gebrauch hinaus auch zur Fruchtziehung berechtigt. Auch wenn in manchen Modellen vollausgestattete Arbeitsplätze angeboten werden, dürfte allein diese Ausstattung nicht zu einem Pachtvertrag führen, da dem Nutzer kein „Inventar“, für das er dann die Erhaltungslast tragen würde, überlassen wird.

Leihe und Pacht als weitere Formen der Nutzungsüberlassung auf Zeit

### aa) Mehr als nur Nutzungsüberlassung – weitere Leistungen des Vermieters

Ein gemischter Vertrag kann vorliegen, wenn der Vermieter Leistungen schuldet, die über die „Gebrauchsüberlassung auf Zeit“ hinausgehen. Allerdings gehört alles, was zur Bewirtschaftung und zum Erhalt der Sache erforderlich ist, noch zum Mietvertrag. Denn die Nebenkosten (vgl. § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB), Instandhaltung und auch die Schönheitsreparaturen (vgl. § 535 Abs. Satz 2 BGB) sind nach dem gesetzlichen Grundgedanken Sache des Vermieters und mit der Miete abgegolten. Allerdings werden sie regelmäßig dem Mieter aufgebürdet.

Bewirtschaftung und Erhalt der Sache gehören noch zum Mietvertrag

S. 898

#### Hinweis:

Auch alle anderen Pflichten des Vermieters, die auf die Mietsache bezogen sind, führen nicht zu einem gemischten Mietvertrag. Dies gilt bspw. auch für die Vereinbarung, dass der Vermieter die Telekommunikation zur Verfügung stellt (Lehmann-Richter in Schmidt-Futterer, a. a. O., § 535 BGB, Rz. 15 f.).

Ein typengemischter Vertrag liegt nur vor, wenn der Vermieter zu einer von der Gebrauchsgewährung unabhängigen Sachleistungspflicht verpflichtet ist, wie etwa bei der Vermietung von Baumaschinen mit Bedienungspersonal oder beim Hotel-Gastvertrag (Lehmann-Richter in Schmidt-Futterer, a. a. O., § 535 BGB, Rz. 15 f.).

Typengemischter Vertrag bei zusätzlicher unabhängiger Sachleistungspflicht

#### Hinweis:

Bei den Co-Working-Verträgen kommt es also darauf an, ob die dienstvertragliche Komponente (Reinigungsleistungen, Empfangsdienste, Postannahme und -weiterleitung, Community-Management, Bereitstellung und Wartung technischer Infrastruktur wie bspw. WLAN, Drucker, Server) die Nutzungsüberlassung der Räume oder Arbeitsplätze überwiegt.

### bb) Abgrenzungskriterien

Folgende Abgrenzungskriterien zur Einordnung einer vertraglichen Vereinbarung zum Co-Working-Space können diskutiert werden:

- ▶ **Möblierung und Ausstattung:** Allein der Umstand, dass vollständig eingerichtete Arbeitsplätze angeboten werden, spricht nicht für einen gemischten Vertrag. Denn sogar im Wohnraummietrecht können ohne Weiteres Einrichtungsgegenstände mitvermietet werden, ohne dass sich am Mietvertragscharakter etwas ändert.
- ▶ **Kurze Laufzeit:** Auch die kurze Mietzeit – etwa bei der „Tagesbuchung“ von Arbeitsplätzen oder einzelnen Räumen – ist kein Abgrenzungskriterium, das gegen einen Mietvertrag spricht. Denn die Dauer der Laufzeit als solche ist kein Kriterium für einen Mietvertrag. Maßgeblich ist nur,

Möblierung und Ausstattung

Kurze Laufzeit

ob eine Überlassung auf Zeit vorliegt. Ob das eine Stunde oder ein Jahr ist, spielt keine Rolle. Das gilt übrigens auch im Steuerrecht; die halb- oder stundenweise Vermietung von Hotelzimmern an Prostituierte ist eine umsatzsteuerfreie Vermietung (vgl. BFH, Urteil v. 24.9.2015 - V R 30/14, NWB MAAAF-07661).

- ▶ Auch bei den Flex-Desk-Modellen liegt m. E. ein Mietvertrag vor, weil jedenfalls mit Wahl des Arbeitsplatzes das Mietobjekt konkretisiert ist. Bei freier Wahl der Plätze ist dieser „besetzt“. Ein Neuankömmling wird den Anwesenden nicht vertreiben. Weist der Betreiber Arbeitsplätze zu, könnte er diesen Arbeitsplatz zwar nochmals an jemanden anderen vermieten, aber diesen zweiten Vertrag – wie bei jeder Doppelvermietung – nicht erfüllen. Er wird es daher auch nicht tun.
- ▶ Dies dürfte das maßgebliche Kriterium sein: Je höher der Anteil von Service- und Dienstleistungen am Gesamtpreis ist, desto eher liegt ein gemischter Mietvertrag vor.

Flexibilität vs. Exklusivität

Umfang der Zusatzleistungen

### c) Mitgliedermodelle

Bei den Mitgliedermodellen dürfte sich die Abgrenzungsfrage anders stellen. Wenn es tatsächlich um Co-Working im Sinn der Nutzung der Gemeinschaftsräume zum Austausch und Kennenlernen und die Nutzung des oftmals vorhandenen Veranstaltungsangebots sowie insgesamt zum Zugang zur „Community“ geht, dürfte die Überlassung der Räume eher im Hintergrund stehen.

Überlassung von Räumen steht im Hintergrund

S. 899

#### Hinweis:

Diese Mitgliedschaftskonzepte können mit Fitnessstudioverträgen verglichen werden: Hier wie dort geht es um die Nutzung der bereitgestellten Infrastruktur in den Räumen, denn irgendwo muss die Hantelbank ja stehen, aber nicht um die Überlassung der Räume selbst.

Rotter/Berges, NWB 20/2018 S. 1476

## V. Hinweise zur Vertragsgestaltung

Bei der Ausgestaltung einer Co-Working-Space-Vereinbarung sind zivil-, steuer- und datenschutzrechtliche Aspekte zu bedenken:

- ▶ Wer ein Co-Working-Space in gemieteten Räumen betreibt, muss zunächst sicherstellen, dass der Nutzungszweck im Hauptmietvertrag hinreichend genau beschrieben wird. Er sollte aber auch genügend flexibel ausgestaltet sein, damit der Betreiber eines Co-Working-Space auf neue Entwicklungen mit einer Änderung des Geschäftsmodells reagieren kann.
- ▶ Im Verhältnis des Betreibers zu den Nutzern des Space stellen sich, auch wenn man von einer Vermietung der Räumlichkeiten ausgeht, durch die Struktur der Überlassung viel weniger der üblichen Probleme des Geschäftsraummietvertrags, wie die Laufzeit und Verlängerungsoption, Betriebskostenabrechnung, bauliche Veränderungen und vor allem der Schrift- oder Textform (§ 578 Abs. 1 Satz 2, § 550 BGB) nicht. Das ist die gute Nachricht.
- ▶ Da aber stets Zusatzangebote gemacht werden, ergeben sich einige Folgefragen, die nicht minder kompliziert sind. Den Betreiber trifft z. B. die Verkehrssicherungspflicht in den Räumlichkeiten. Er muss auch Regelungen über die Verfügbarkeit der Infrastruktur, insbesondere des Internetzugangs, treffen.
- ▶ Bei der Bereitstellung von WLAN, der Postannahme und dem Führen von Mitgliederdatenbanken sind die Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu beachten. Insbesondere die Verarbeitung personenbezogener Daten erfordert eine Rechtsgrundlage und die Implementierung technisch-organisatorischer Maßnahmen (vgl. Art. 32 DSGVO).

Beschreibung des Nutzungszwecks im Hauptmietvertrag

Struktur der Überlassung problemloser als bei einem üblichen Geschäftsraummietvertrag

Zusatzangebote verkomplizieren das Vertragsverhältnis

Beachtung der Vorgaben der DSGVO

- ▶ Wenn die Co-Working-Adresse als Geschäftsadresse verwendet werden soll, muss sich der Betreiber absichern, ob dies zulässig ist. Das ist nicht trivial, wie die Rechtsprechung des BGH zeigt, wonach das bei Rechtsanwälten nicht geht (s. o. unter III). Er muss dann auch klarstellen, welche Leistungen (Postannahme, Weiterleitung) damit verbunden sind und ob er diese auch leisten kann.
- ▶ Wie erwähnt (IV vor 1), liegt die Problematik im Steuerrecht, was dazu führt, dass die Verträge in der Praxis so gestrickt werden, dass möglichst keine Vermietung erfolgt (ausführlich zu den steuerlichen Folgefragen s. Prätzler/Müller-Adams, StuB 20/2021 S. 809; Rotter/Berges, NWB 20/2018 S. 1476; Brunckhorst, EStB 2023 S. 474).

Geschäftsadresse und Impressumspflicht

Steuerlicher Hintergrund

## VI. Hinweise zu „O’s Homey Base“

Zivilrechtlich ist Ms Projekt gut zu lösen. Alles, was er vorhat, ist vom Vertragszweck gedeckt. Beim Café-Betrieb, der ausdrücklich genannt ist, muss er nur die öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachten. Bei den Arbeitsplätzen in der „V-Library“ muss er im Prinzip nur auf die Verkehrssicherungspflicht achten und darauf, dass das Internet funktioniert. Seine Räume kann er mit beliebigen Verträgen an jeden beliebigen Mietinteressenten – auch Privatleute – vermieten. Er kann z. B. den Raum „Homey’s Health“ mit einem Dreijahresvertrag an eine Physiotherapeutin vermieten, die Nutzung aber z. B. nur für Montag, Dienstag und Donnerstag einräumen und ihn auch an einen Yoga-Trainer, der nur jeden Mittwoch und Freitag kommt, vermieten. Das Ganze wird ein bisschen kleinteilig, ist aber regelbar. Wichtig ist nur, dass er sicherstellt, dass er keine Mietverträge schließt, die über seine eigene Mietzeit hinausgehen. Den Raum „Homeys Meet Cosily“ kann er tageweise vermieten, egal an wen und wie lang.

Zivilrechtlich unproblematisch, wenn Mietverträge nicht länger laufen als die eigene Mietzeit

S. 900

Allerdings geht sein Konzept umsatzsteuerlich nur beim Café unproblematisch auf. Bei der „V Library“ müsste er, wenn es sich um eine Vermietung handeln würde, „eigentlich“ sicherstellen, dass die Nutzer weder Privatleute noch Kleinunternehmer sind. Er müsste auch prüfen, ob ein Nutzer seinen Sitz in Deutschland hat (vgl. Rotter/Berges, NWB 2018 S. 1476). Wenn er seine Verträge (oder eher „Nutzungsbedingungen“) aber so gestaltet, dass der Schwerpunkt in den weiteren Leistungen liegt und ein „gemischter Mietvertrag“ vorliegt, dürfte dies wohl nach der überwiegenden Meinung auch steuerrechtlich dazu führen, dass insgesamt steuerpflichtige Leistungen vorliegen, weil keine Vermietung vorliegt. Weil M aber kein „Hochglanz-Büro-Co-Working-Space“ betreibt, also weder einen Empfangs-, Sekretariats- oder Postservice anbietet, könnte das schwierig werden.

Umsatzsteuerlich wird es problematisch

### Praxistipp:

Aus steuerlicher Sicht wird er ohne Verstoß gegen seinen Mietvertrag die Vermietung der beiden Räume nicht so ausführen können, wie geplant. Denn fast alles, was er hier vorhat, wären steuerschädliche Vermietungen. Allerdings kann er dadurch, wie der Mietzweck gefasst wird, das Konzept ändern und die beiden Räume z. B. als Werkstätten oder doch als echte Büroflächen vermieten.

### Fazit

Es sei dahingestellt, ob es beim Co-Working wirklich um die Zusammenarbeit im Sinn eines kreativen Austauschs zur Hebung von Synergiepotenzial geht oder nicht eher um die bloße Nutzungsmöglichkeit von Arbeitsplätzen mit entsprechender Ausstattung. Die rechtliche Ein-

ordnung von Co-Working-Verträgen ist einzelfallabhängig. Wird ein Co-Working in gemieteten Räumen betrieben, muss der Anbieter auch die Pflichten als Mieter gegenüber seinem Vermieter einhalten. Dies führt dazu, dass das Thema weiter an Komplexität gewinnt.

## AUTOR

---



**Johannes Hofele,**  
ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht und Partner von Breiholdt und Partner Rechtsanwälte in Berlin. Er ist vorwiegend im Immobilienrecht tätig.

### **Fundstelle(n):**

NWB 2026 Seite 894 - 900

NWB LAAAK-12949