



### Zum Autor

Seit 2018 Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte, ihr Schwerpunkt liegt auf Immobilienrecht in allen Facetten; kommentiert regelmäßig in der Zeitschrift Immolex und in der Tageszeitung Kurier; Mitglied im Salon Real.

# „System Sharing“ – Praktikable Lösung oder network error?

Simone Maier-Hülle

■ Ob das Teilen von Autos, digitalen Netzwerken, Arbeitsplätzen oder Mietflächen – im Zeitalter der Digitalisierung verändern sich unsere modernen Arbeits- und Lebenswelten; kein Stein bleibt auf dem anderen. Dem Trend gemeinschaftlicher Nutzung kann sich kaum jemand verschließen, will er nicht als hoffnungslos unmodern gelten.

Carsharing, Co-Working & Co – Begriffe, die aus unserem Alltag kaum noch wegzudenken sind – insbesondere vor dem Hintergrund immer knapperer Ressourcen scheint „Teilen“ eine brauchbare Lösung. Was früher unter der klassischen „Regiegemeinschaft“ oder einem „Großraumbüro“ verstanden wurde, wird heute mit hippen Begriffen wie „Co-Working“ bzw. „Co-Working Spaces“ neu besetzt.

### Aber ist wirklich alles so neu?

#### Gibt es allenfalls rechtliche Knackpunkte?

Beim klassischen Co-Working arbeiten verschiedene Berufsgruppen oder kleinere Startups in großen, meist offenen Räumen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Sie agieren unabhängig, sind auch in unterschiedlichen Firmen tätig, können sich aber auch bei gemeinsamen Projekten verwirklichen und dabei Synergien nutzen. Arbeitsplätze und Infrastruktur werden zeitlich befristet zur Verfügung gestellt; auch gemeinsame Veranstaltungen oder Workshops tragen je nach Ausrichtung der Community und Zielsetzung zur Gemeinschaftsbildung bei. Von der klassischen Regiegemeinschaft unterscheidet sich die Co-Working-Community auch durch die bewusste Mischung verschiedener Berufsgruppen und der geringeren Verbindlichkeit.

Zumeist bieten Co-Working Spaces unterschiedliche Tages-, Wochen-, oder Monatspauschalen an; je nach Angebot können entweder eine volle Ausstattung des Arbeitsplatzes samt Nebenleistungen inkludiert sein oder aber nur die Nutzung eines bloßen Schreibtisches. Demnach variiert auch die Miethöhe – zumeist ist aber zumindest die Nutzung von W-Lan, Konferenzräumen, Drucker udgl. inklu-

diert. Welches Rechtsregime für die Nutzung der Co-Working-Fläche zur Anwendung gelangt, hängt von der konkreten Vereinbarung ab.

Die klassische Büro oder Regiegemeinschaft hingegen ist ein Zusammenschluss von Mitgliedern eines in einem Büro ausgeübten Berufes zum Arbeiten in gemeinsamen Büroräumen; vielfach zu sehen bei Steuerberatern, Rechtsanwälten, Architekten oder Ärzten. Zweck der Bürogemeinschaft ist „nur“ die gemeinsame Nutzung von Räumen, Arbeitsmitteln und Personal ohne Aufgabe der eigenen Selbstständigkeit. Wer nach außen bei der Anmietung auftritt, haftet klarerweise auch – unabhängig von der im Innenverhältnis getroffenen Regelung – eigenständig und in voller Höhe für die Miete und die Einhaltung der mietvertraglichen Verpflichtungen.

Gerade in Städten, die tendenziell einen höheren Flexibilisierungsgrad aufweisen, wird Co-Working immer stärker angenommen; nicht auch zuletzt wegen des vielfältigen Angebots für die einzelnen Berufsgruppen. Es empfiehlt sich aber eine genaue Prüfung im Vorfeld, was wirklich vom Vertrag umfasst ist und welche Kündigungsmöglichkeiten allenfalls bestehen, damit das Co-Working am Ende auch wirklich den gewünschten Vorteil bringt und sich nicht nachträglich ein böses Erwachen über den vermeintlichen Nutzungsumfang oder eine unerwünschte Bindungsdauer einstellt.

