

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Beruflich in der österreichischen Mietwohnung arbeiten: Die tatsächliche Nutzung vor dem Start klären

Beschreibe die geplante berufliche Tätigkeit in deiner Mietwohnung konkret und trenne Vertrag, behördliche Anforderungen und praktischen Wohnalltag. Der Beitrag erklärt, warum das Wort Homeoffice weder jede Nutzung erlaubt noch für jede Tätigkeit dieselbe Prüfung bedeutet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du arbeitest bisher am Laptop zu Hause und möchtest künftig Kundentermine, Waren oder weitere Mitarbeitende in deine österreichische Mietwohnung holen. Vor dieser Veränderung reicht die Bezeichnung Homeoffice nicht mehr als Beschreibung. Entscheidend ist, was tatsächlich in den Räumen stattfinden soll. Der Beitrag hilft dir, die erforderlichen Fragen zu sortieren; er erteilt keine Nutzungs- oder Betriebsanlagengenehmigung.

Eine Tätigkeit so beschreiben, dass sie geprüft werden kann

Unsere redaktionelle Empfehlung: Notiere einen normalen Arbeitstag und einen besonders intensiven Tag. Wie viele Personen kommen, welche Geräte werden eingesetzt und gibt es Lieferungen, Wartezeiten oder Lagerbedarf? Beschreibe auch die betroffenen Räume, den Zugang und mögliche Änderungen an der Ausstattung.

Trenne deine eigene stille Schreibtischarbeit von einer Tätigkeit, bei der andere Personen die Wohnung regelmäßig aufsuchen. Das ist zunächst eine sachliche Unterscheidung, keine fertige rechtliche Erlaubnis oder Verbotsregel. Eine Behörde oder Vertragsberatung kann mit einer konkreten Tätigkeitsbeschreibung mehr anfangen als mit einem unbestimmten Satz wie gelegentlich selbstständig arbeiten.

Den Mietvertrag und die tatsächliche Vereinbarung zusammen lesen

§ 1098 ABGB stellt auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Mieträume ab. [\[MIETE\]](#) Lege deshalb den vollständigen Mietvertrag einschließlich Nachträgen und vorhandener Vereinbarungen bereit. Prüfe, wie der Mietgegenstand und der vorgesehene Gebrauch beschrieben sind und welche frühere Zustimmung gegebenenfalls bereits vorliegt.

Ob die neu geplante Tätigkeit davon umfasst ist, lässt sich aus der beruflichen Bezeichnung allein nicht zuverlässig beantworten. Auch eine allgemeine Internetbehauptung, Homeoffice sei immer gestattet oder immer zustimmungspflichtig, ersetzt die Prüfung der konkreten Tätigkeit und Vereinbarung nicht. Bei einem ungeklärten Punkt solltest du die geplante Nutzung präzise klären lassen, bevor Investitionen oder Kundenzusagen folgen.

Behördliche und private Fragen nicht gegenseitig ersetzen

Die Gewerbeordnung beschreibt in § 74 eine gewerbliche Betriebsanlage als örtlich gebundene Einrichtung für eine nicht bloß vorübergehende gewerbliche Tätigkeit. Unter den dort genannten Voraussetzungen, etwa bei Eignung zu bestimmten Gefährdungen oder Nachbarbelästigungen, ist eine behördliche Genehmigung erforderlich.

[\[ANLAGE\]](#) Daraus folgt weder, dass jeder Schreibtisch eine genehmigungspflichtige Anlage wäre, noch dass eine kleine Tätigkeit grundsätzlich ohne weitere Prüfung auskommt.

Ermittle mit der zuständigen Stelle, welche Fragen für deine Tätigkeit und deinen Standort tatsächlich einschlägig sind. Dazu können unterschiedliche Prüfungen gehören; der Beitrag legt keine bundesweit einheitliche baurechtliche Nutzungsregel fest. Eine geklärte private Zustimmung beantwortet nicht automatisch sämtliche behördlichen Fragen. Eine behördliche Auskunft ersetzt umgekehrt keine passende mietvertragliche Grundlage.

Auch den Wohnalltag als begrenzten Raum betrachten

Überlege unabhängig von der Rechtsprüfung, ob die Nutzung praktisch funktioniert. Wo bleiben private Gegenstände während eines Termins? Wie werden Arbeitsmaterialien aufbewahrt, ohne den übrigen Haushalt zu blockieren? Können andere Bewohner ihre Räume weiterhin sinnvoll nutzen?

Plane Besucherwege und Lieferungen nachvollziehbar, ohne gemeinschaftliche Bereiche eigenmächtig als Warte- oder Lagerfläche einzuzeichnen. Änderungen an Ausstattung oder baulichen Teilen brauchen eine gesonderte Klärung. Die praktische Eignung einer improvisierten Lösung solltest du nicht mit einer bestätigten technischen oder rechtlichen Zulässigkeit verwechseln.

Beispiel: Aus Videogesprächen wird ein Angebot mit Terminen vor Ort

Fiktiv erledigt eine Person ihre Arbeit bisher allein am Computer. Künftig möchte sie an mehreren Tagen Einzeltermine mit Kunden in der Wohnung anbieten. Sie ergänzt ihre Beschreibung um Besucherzahlen, Zeiten, verwendete Geräte und die betroffenen Räume. Bevor sie Termine bewirbt, klärt sie Vertragsrahmen und die für den Standort relevanten behördlichen Anforderungen. Das frühere Arbeiten am Laptop wird nicht als pauschale Zustimmung zu jeder späteren Tätigkeit behandelt.

Mit einem dokumentierten konkreten Stand starten

Halte fest, welche Nutzung tatsächlich geklärt wurde, von wem die Auskunft stammt und welche Bedingungen dazu gehören. Unterscheide eine allgemeine Information von einer Entscheidung oder Vereinbarung zum konkreten Standort. Bewahre vollständige Fassungen auf, statt nur ein einzelnes zustimmendes Wort aus einer Nachricht weiterzugeben.

Wenn sich die Tätigkeit später verändert, sollten die bisherigen Grundlagen erneut danebenliegen. Zusätzliche Personen, andere Geräte oder neue Abläufe können eine andere Frage stellen als der ursprüngliche Plan. Dieser Beitrag behandelt weder steuerliche Absetzbarkeit noch arbeitsrechtliche Homeoffice-Regeln. Sein Ergebnis ist eine prüfbare Beschreibung deiner Wohnraumnutzung, die keine unbelegten Genehmigungen voraussetzt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Geplante Tätigkeit

Beschreibe einen normalen und einen intensiven Arbeitstag: was du in der Wohnung tun willst.

02 / Besuch und Personen

Trage ein, wie viele Kunden oder Mitarbeitende kommen, an welchen Tagen und zu welchen Zeiten.

03 / Geräte, Waren, Lager

Notiere eingesetzte Geräte, Lieferungen und wie viel Lagerfläche du brauchst.

04 / Betroffene Räume

Halte fest, welche Räume genutzt werden, wie der Zugang aussieht und ob Ausstattung verändert werden soll.

05 / Vertragliche Nutzungsregelung

Notiere, wie dein Mietvertrag Mietgegenstand und Gebrauch beschreibt und ob schon eine Zustimmung vorliegt.

06 / Behördliche Anfrage

Trage ein, welche Stelle du zu deinem Standort fragst, wann und mit welcher Rückmeldung.

07 / Geklärte Bedingungen

Halte fest, welche Nutzung von wem bestätigt wurde und welche Bedingungen dazugehören.

08 / Nächster Schritt

Notiere, welche Frage vor Start, Investition oder Kundenzusage noch offen ist und wer sie bis wann klärt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MIETE] ABGB § 1098 – Vertragsgemäßer Gebrauch

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[ANLAGE] GewO 1994 § 74 – Betriebsanlagen

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-AT-010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.