von Dr. Marie Sichtermann

Arbeiten zu Hause

Eine Praxis in der Wohnung ist sicher niemandes Traum, ein Behandlungsraum im eigenen Haus mit Tür zum Rosengarten sicher schon eher. Was aber darf man? Müssen Sie VermieterInnen, Nachbarn oder Ämter um Erlaubnis fragen? Es gab in letzter Zeit einige eher einschränkende Gerichtsurteile zu dieser Frage. Daher will ich Ihnen einen Überblick über die Lage geben.

Grundsätzlich:
Es gibt drei verschiedene Ausgangssituationen:
• Sie wollen in einer Mietwohnung Shiatsu-Behandlungen geben oder vielleicht auch Shiatsu unterrichten,
• oder in einer Eigentumswohnung,
• oder in Ihrem eigenen Haus.
Solange diese Tätigkeit niemanden stört, können Sie zu Hause behandeln oder Unterricht erteilen - dieses ist aber nur eine Leitlinie! Das Teufelchen steckt im Detail und Shiatsu ist ja auch eine vielfältige Tätigkeit und kann unterschiedliche Erscheinungen annehmen.
Die zuständigen Ämter werden eher selten von sich aus aktiv, weil sie gar nichts von Ihrer Tätigkeit erfahren. Die Gefahr droht eher von den Nachbarn. Wenn Nachbarn sich gestört fühlen, ist ein Anruf zunächst bei der Vermieterin oder dem Vermieter, dann beim Gewerbeamt oder Bauamt eine beliebte Vorgehensweise und so kommt es dann dazu, dass diese Ämter sich bei Ihnen melden.

Was kann Störung bringen?
• In erster Linie natürlich Lärm - bei Shiatsu-Behandlungen kommt das wohl kaum vor. Doch wenn Sie beim Unterrichten vorab Übungen vorgeben, bei denen im Chor Laute ausgestoßen werden, kann das schon mal bis in die Nachbarschaft dringen.
• Erschütterung: Eine Gruppe springt, dass der Boden wackelt, die Schwingungen übertragen sich auf Decken, Wände und über Heizungsrohre - wohl eher unüblich im Zusammenhang mit Shiatsu.
• Lärm und Unruhe im Treppenhaus: Das passiert eher beim Unterricht, wenn Gruppen in den Pausen rauchend und lachend vor der Haustür stehen.
• Die schlimmste Plage der Nachbarn aber ist es, wenn Ihre Kundschaft regelmäßig Autos vor anderer Leute Eigenheim parkt, obwohl hier rechtlich keine Störung vorliegt.

Unsichere Rechtslage
Es ist schwer, Ihnen einen eindeutigen Rat zu geben, wenn Sie mit Ihrer Shiatsutätigkeit zu Hause beginnen wollen. Es gibt kaum handfeste rechtliche Regeln, nur Gerichtsurteile, die nicht einheitlich sind.

Fangen wir mit Ihrer Arbeit in der Mietwohnung an, in der Sie auch wohnen:
Nicht immer, aber meistens, ist in Bebauungsplänen geregelt, wozu Räume dienen dürfen. Wohnräume sind zum Wohnen da, in einem Wohngebiet dürfen dennoch auch in Wohnhäusern berufliche Tätigkeiten ausgeübt werden, wenn sie dem Wohnen untergeordnet sind und nicht stören.
Erste Regel also: Sie müssen in der Wohnung, in der Sie Shiatsu betreiben, immer auch noch etwa zur Hälfte wohnen. Wenn Sie eine Wohnung nur für den Betrieb einer Praxis mieten wollen, muss der Vermieter, die Vermieterin beim Bauamt die Umwidmung des Wohnraums in gewerblich nutzbare Räume beantragen und dafür auch bezahlen.
Müssen Sie mit der Vermieterin reden? Natürlich empfiehlt sich

eine solche Absprache, aber ist es rechtlich zwingend? Hier hat sich letztlich etwas verändert. Während frühere Gerichtsurteile ganz klar von dem Recht sprachen, in einer Wohnung auch einer beruflichen Tätigkeit nachgehen zu können, soweit sie sich nicht störend bemerkbar macht, wird jetzt die Pflicht zur Absprache mit dem Vermieter in den Mittelpunkt gestellt. Der Unterschied liegt in der Art der Tätigkeit: Wer zu Hause Bücher schreibt oder Software entwickelt, kann dies ohne weiteres tun, ohne irgendjemandem Rechenschaft zu schulden. Wer hingegen von Kundschaft aufgesucht wird, so dass es auffällt, oder wer gar Leute beschäftigt, ist gehalten, eine Absprache zu treffen. Sagt die Vermieterin Nein - dann lässt man es besser bleiben, oder versucht eine Zustimmung über eine Klage bei Gericht zu erzwingen. Aber wer will das schon! Wenn Sie darüber nachdenken, auf Ihre Tätigkeit mit einem Praxisschild hinzuweisen, so fragen Sie sich: Was habe ich mitgemietet? Ihre Wohnungstür, Ihren Briefkasten, Ihr Klingelschild - aber nicht die Hauswand. Da müssen Sie den Vermieter fragen, wenn Sie sich dazu durchgerungen haben, die Vermieterseite auf Ihre Praxis aufmerksam zu machen.

Die Eigentumswohnung

Wenn Sie in Ihrer eigenen Wohnung in einer Eigentumswohnanlage beruflich tätig werden wollen, müssen Sie in den Vertrag mit den anderen EigentümerInnen schauen. Steht da nichts über die Ausübung beruflicher Tätigkeit, so gelten die allgemeinen Grundsätze wie für Mietwohnungen und Eigenheime. Ist eine gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit ausdrücklich erlaubt, ist es gut, aber das gibt es selten. Viel öfter ist dies untersagt. Dann können Sie nur versuchen, diese vertragliche Grundlage zu ändern, indem Sie allen anderen EigentümerInnen ein Ja zu Ihrer Tätigkeit abringen. Manchmal gelingt das, meistens gelingt es nicht. Versuchen Sie es dennoch!

Haben Sie eine Eigentumswohnung von der Eigentümerin gemietet und ihr gesagt, Sie wollten dort auch als ShiatsupraktikerIn tätig sein, und sie hat geantwortet, das fände sie ja ganz prima - muss sie sich mit den anderen EigentümerInnen herumschlagen. Aber es kann sein, dass das negativ für Sie ausgeht, also verlassen Sie sich lieber nicht zu früh auf solche Aussagen.

Das eigene Haus hat keine Vermieter, wohl aber Nachbarn, die sich gestört fühlen können:

- z.B. Autos parken immer vorm Haus gegenüber und die Leute aus den Autos streben immer Ihrem Hause zu.
- Sie unterrichten Shiatsu und Ihre Gruppen lärmen nach dem Unterricht abends spät fröhlich auf der Straße herum.

Dieses oder anderes kann zu Anrufen bei den Ämtern führen. Im übrigen sind es nicht nur die Nachbarn, die Ihnen vielleicht übelwollen. Es gibt auch Konkurrentinnen und Konkurrenten, die ihre Marktposition dadurch verbessern wollen, dass Sie Ihnen Schwierigkeiten bereiten, indem sie Ihnen Ämter auf den Hals hetzten. Das ist leider nicht exotisch, das ist normal.

Nun sind wir bei den Ämtern.

Es können sich bei Ihnen das Gewerbeamt und/oder das Bauamt melden. Das Gewerbeamt will wahrscheinlich von Ihnen eine Gewerbeanmeldung und wird Sie darauf hinweisen, dass nur die Tätigkeit in einem reglementierten Gesundheitsberuf (ÄrztIn, HeilpraktikerIn, PhysiotherapeutIn, MasseurInnen und BademeisterInnen, u.a.) ein Freier Beruf sei, jede andere Körperarbeit aber als Gewerbe gelte. Dagegen müssen Sie sich dann Argumente einfallen lassen. Wenn und soweit Sie Shiatsu unterrichten, können Sie sich auf § 18 EStG berufen, der „Unterricht“ bei den Freien Berufen einordnet. Allerdings sehen das die Gewerbeämter anders. Für die Gewerbeämter ist nur ein akademischer Unterricht von „höher geistiger Art“ ein Freier Beruf, Unterricht in Shiatsu würden Gewerbeämter als Gewerbe betrachten und die Verwaltungsgerichte geben den Ämtern darin Recht. Wenn Sie bisher beim Finanzamt als FreiberuflerIn geführt werden - lassen Sie es dabei und warten einfach ab.

Schlimmer ist es, wenn das Bauamt sich bei Ihnen meldet. Das Bauamt prüft einmal, ob Sie in diesem Gebiet, in diesem Haus einer Berufstätigkeit nachgehen dürfen, die für andere sichtbar ist. Nun können Sie das Bauamt darauf hinweisen, dass nach §13 BauNVO in so gut wie allen Baugebieten die Ausübung freier Berufe und/oder nicht störender Gewerbe zulässig ist. Auf dieser Ebene kann Ihnen also nicht so viel passieren.

Schwieriger sind die bauordnungsrechtlichen Überprüfungen des Bauamtes zu überstehen. Die Landesbauordnungen der Bundesländer sind sehr genau, wenn es um die Nutzung von Räumen für berufliche Zwecke geht, wenn Menschen sich dort aufhalten sollen. Ohne ins einzelne zu gehen, möchte ich Sie darauf hinweisen, dass es niemals ratsam ist, Ihr Geld in Umbauten zu investieren, ohne vorher eine Genehmigung vom Bauamt eingeholt zu haben. Das gilt vor allem für Dach- oder Kellergeschosse und Souterrains. Es gibt hier viele feuerpolizeiliche Schutzmaßnahmen zu bedenken, Fluchtwege, Stahltüren und etliches mehr. Es ist eben etwas anderes, ob Sie im Dachgeschoss einen Schreibtisch stehen haben, an dem Sie Ihre Praxis verwalten, oder ob Sie da Behandlungen ausführen.

Damit nicht genug: Die **Parkplätze** werden nun auch vom Bauamt oder vom Straßenverkehrsamt ins Spiel gebraucht. Alle Menschen, die ein Unternehmen betreiben, zu dem andere mit dem Auto fahren können, müssen in ausreichender Menge Parkraum zur Verfügung stellen oder der Gemeinde eine Abgabe zahlen, damit diese Parkraum schaffen kann. Die gesetzlichen Grundlagen sind in den Bundesländern und Städten und Kreisen durchaus unterschiedlich, erkundigen Sie sich bitte vor Ort. Gemeinsam ist allen Regelungen, dass es dabei nicht um Erdnüsse geht, sondern eher um Tausende von Euros.

Das waren die Grundsätze. Sie sehen, eine Praxis im trauten Wohnumfeld hat ihre Tücken. Wenn Sie mehr als nur einzelne Behandlungen geben, ist erstens eine wohlwollende Nachbarschaft wichtig, zweitens eine solide Verständigung mit den Ämtern. Es lebt sich schlecht mit der Angst im Nacken, jeder Brief vom Kreis könnte ein Verhängnis bedeuten.

Wir hoffen, dass Sie, wenn Sie zu Hause mit Ihrer Shiatsutätigkeit beginnen wollen, einen guten Start und nette Nachbarn haben.

Geld & Rosen Projekt- und Unternehmensberatung
für Frauen und soziale Einrichtungen
info@geld-und-rosen.de
www.geld-und-rosen.de