

MIETVERBOT FÜR AIRBNB

► SACHVERHALT

In diesem Gerichtsfall geht es um eine Liegenschaft im Kanton Nidwalden, die aus 26 Stockwerkeigentumswohnungen sowie einer als Werft genutzten weiteren Stockwerkeigentumseinheit im Erdgeschoss besteht. Im sog. Begründungsakt, welcher die Aufteilung in Stockwerkeigentum vollzieht, ist festgehalten, dass die Wohnungen mit Ausnahme der Werft zum Wohnen zu nutzen sind. Weiter ist im Begründungsakt festgehalten, dass die Wohnungen selber für Geschäftszwecke (Büros) nur soweit benützt werden dürfen, als dies ohne wesentliche Störungen der übrigen Eigentümer bzw. Hausbewohner möglich ist. Schliesslich präzisiert das Stockwerkeigentumsreglement, dass die Verwendung für Erwerbszwecke nicht gestattet ist, ausgenommen für Büros. Insbesondere ausgeschlossen ist gemäss diesem Reglement die Benutzung der Stockwerkeigentumseinheiten «als Arztpraxis, Labor, Pension, handwerkliches Atelier sowie für Musikunterricht und alle Betätigungen, die einen regen Kunden- und Klientenverkehr mit sich bringen».

Kurzzeitige Vermietungen einer Stockwerkeigentumswohnung über Airbnb ist nicht zulässig.
BILD: 123RF.COM



BESCHLUSS, WONACH NUR EINE DAUERHAFT VERMIETUNG ERLAUBT IST

An einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung wurde im Jahr 2015 mit der dafür gemäss dem Stockwerkeigentümerreglement erforderlichen Zweidrittelmehrheit folgende Ergänzung des Reglements beschlossen: «Nicht gestattet ist zudem die unregelmässige, tages-, wochen- oder monatsweise Vermietung. Gestattet ist nur eine dauerhafte Vermietung.» Dieser Beschluss erfolgte daher, da bereits damals eine Wohnung regelmässig im Internet – namentlich auf Airbnb – zur tageweisen Miete ausgeschrieben wurde. Das hatte zur Folge, dass in der

Das Bundesgericht hat bei einem Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum mit 26 Wohnungen verboten, einzelne Wohnungen jeweils kurzzeitig über Airbnb zu vermieten.

TEXT – CHRISTOPHER TILLMAN*

Liegenschaft fremde Leute anzutreffen waren, welche auch die gemeinschaftliche Infrastruktur wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Dachterrasse und Waschküche mitbenutzten. Der an der Vermietung für kürzere Perioden interessierte Stockwerkeigentümer focht diesen Beschluss in der Folge beim zuständigen Gericht an. Schliesslich wurde aber der gegen ihn gerichtete Beschluss der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung von allen Instanzen bis zum Bundesgericht bestätigt.

KEINE VERLETZUNG DES SONDERRECHTS

Zunächst erinnert das Bundesgericht daran, dass die Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der in ihrem Sonderrecht stehenden Räume frei sind (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Diese Freiheit ist aber namentlich dort beschränkt, wo der Aus- oder Umbau oder die Nutzung der Sonderrechtsteile die Zweckbestimmung oder die Benutzungsweise der gemeinschaftlichen Liegenschaft betrifft. Die Zweckbestimmung oder die Benutzungsweise der gemeinschaftlichen Liegenschaft obliegt den Stockwerkeigentümern, namentlich aus dem Begründungsakt und dem Reglement, wobei sich Anhaltspunkte auch aus den konkreten Umständen ergeben können, insbesondere aus der bisherigen Benutzungsweise in der Gemeinschaft. Vorliegend stellt sich die Frage, ob die tageweise Vermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen sich mit dem herkömmlichen Wohnen gemäss Begründungsakt, Stockwerkeigentumsreglement sowie dem hier angefochtenen Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung sowie der bisherigen konkreten Benutzungsweise vereinbaren lässt.

KEIN HERKÖMMLICHES WOHNEN

Bei der vorliegend im Streit stehenden in der Regel tageweisen Vermietung über Airbnb handelt es sich nicht um ein gewöhnliches Mietverhältnis, sondern um eine Art Parahotellerie. Charakteristisch ist dabei, dass im Unterschied zum klassischen Mietverhältnis, welches typischerweise nach einer Wohnungsbesichtigung und einem Auswahlverfahren mit Betreibungsregisterauszug usw. begründet wird, kein auf unbestimmte oder längere Dauer ausgerichteter Vertrag abgeschlossen wird. Vielmehr bucht der Gast auf einer Plattform oder auf andere Weise eine Unterkunft für eine bestimmte Anzahl von Nächten und zahlt pro Nacht. Dies allenfalls unter Zuschlägen für allfällige zusätzliche Service-Dienstleistungen. Das Bundesgericht legte im bestehenden Entscheid Wert auf die Feststellung, dass es sich vorliegend nicht um eine Ferienliegenschaft, sondern um eine Liegenschaft mit Erstwohnungen und einem entsprechend engen Verhältnis unter den Bewohnern handelt. In einer solchen Liegenschaft sei auch das Ruhebedürfnis der Bewohner wichtig. Hingegen dürften Personen,

die über Airbnb buchen, aus Sicht des Bundesgerichts «zu einem grossen Teil nicht unbedingt ein Bedürfnis nach früher Bettruhe haben und ihr Augenmerk nicht zwangsläufig auf Rücksichtnahme gegenüber den ihnen nicht näher bekannten Bewohnern legen». Schliesslich ist der umstrittene Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung mit einem Verbot der tageweisen Vermietung über Airbnb oder ähnlichen Plattformen auch gesetzeskonform. Das Sonderrecht der einzelnen Stockwerkeigentümern wird mit dem Verbot der tageweisen Vermietung über Airbnb oder ähnlichen Plattformen wertmässig weder ausgehöhlt noch seines Kerngehaltes beraubt. So belässt das strittige Verbot den einzelnen Eigentümern weiterhin, ihre Wohnungen auch in üblicher Art an Dritte unbefristet oder im Einzelfall (z. B. während einer halbjährigen Auslandsreise) für eine befristete Zeit zu vermieten. (Urteil des Bundesgerichts 5A:436/2018 vom 4. April 2019; zur amtlichen Publikation vorgesehen).

ALLGEMEINE BEDEUTUNG DES ENTSCHEIDES

Ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft eine kurzzeitige Vermietung der Wohnungen über Airbnb per qualifiziertem Mehr anlässlich einer Stockwerkeigentumsversammlung verbieten kann, hängt allerdings nach dem Entscheid des Bundesgerichts je-

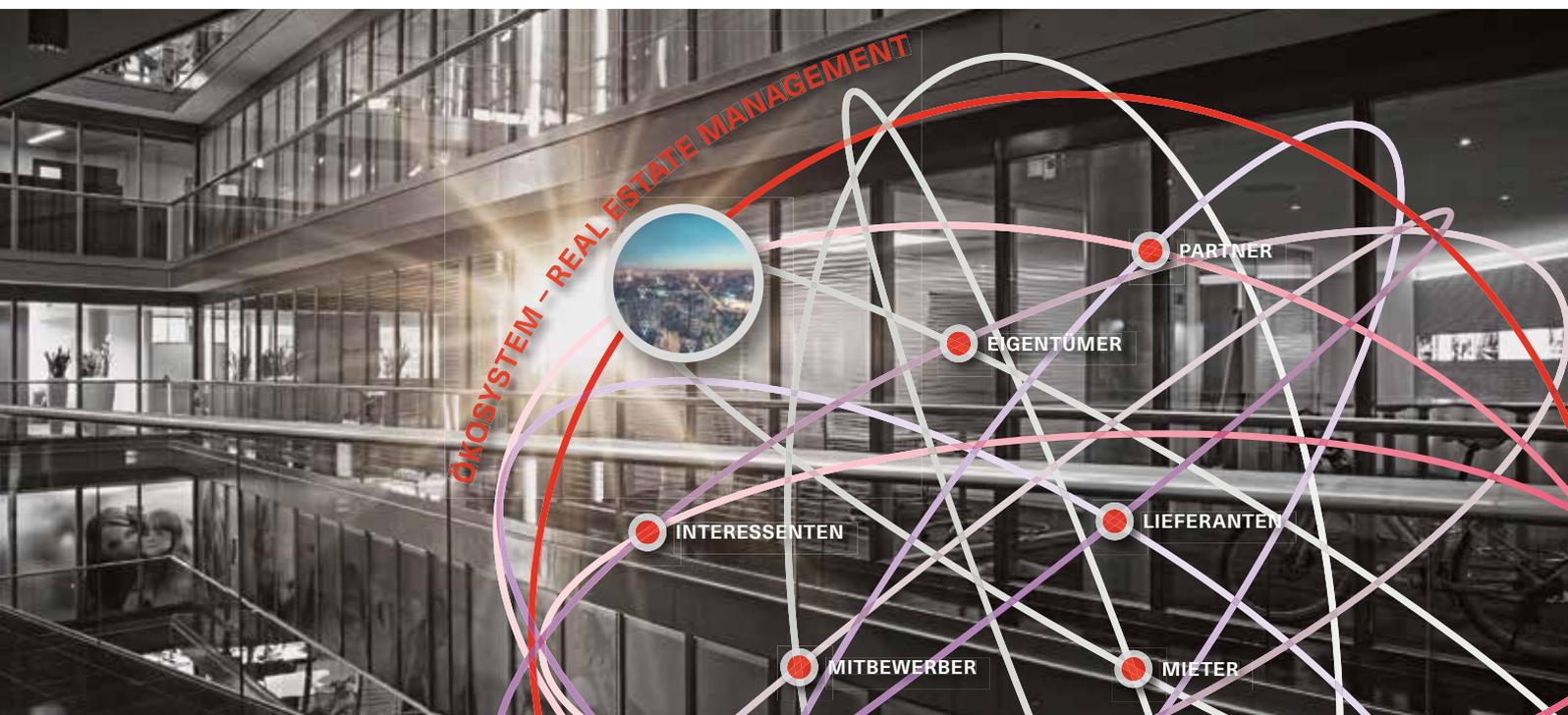
weils wesentlich von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab, wo das Bundesgericht im vorliegenden Fall die hier vorhandene gemeinsame Infrastruktur wie Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum betont hat. Nach Meinung des Autors dieses Artikels wird allerdings in der Praxis dennoch jede übliche Stockwerkeigentümergeinschaft unter dieses bundesgerichtliche Verbot der kurzzeitigen Vermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen fallen. So auch dann, wenn diese kein gemeinsames Schwimmbad und keine gemeinsame Sauna oder keinen gemeinsamen Fitnessraum hat. Insofern klärt der Entscheid die Rechtslage nun praktisch für alle üblichen Stockwerkeigentümergeinschaften mit üblichem Wohnen. Anders könnte es sich allerdings bei Stockwerkeigentumswohnungen in typischen Ferienorten verhalten, was das Bundesgericht jedenfalls offenlässt und eine konkrete Prüfung indirekt vorbehält. Solche Stockwerkeigentümergeinschaften an Ferienorten, wo noch herkömmliche Verhältnisse bestehen und die vorausschauend ein Verbot der tageweisen Vermietung über Airbnb wünschen, sind jedenfalls gut beraten, ab sofort Beschlüsse zu fassen, die die kurzzeitige Vermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen künftig ausschliessen, wobei dann eine rechtlich sorgfältige Wortwahl nötig ist, damit diese Beschlüsse dann auch vor dem Gesetz und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung standhalten. ■



***CHRISTOPHER TILLMAN**

Der Mitautor ist Ressortleiter Recht im Vorstand der KUB, Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht sowie Partner bei der Legis Rechtsanwälte AG in Zürich.

ANZEIGE



Was Eigentümer und Mieter gemeinsam haben

Sie wollen beide das Beste für sich. Die attraktivsten Immobilien, die besten Wohnungen, die besten Büros, Verkaufs- und Gewerberäume. Das Rezept dazu: intelligente Vernetzung im Ökosystem der Immobilienbranche. Permanente Kooperation aller Beteiligten und massgeschneiderte Services für Mieter und Eigentümer. Das Real Estate Management der Zukunft wird zur Kunst, auf die Kunden zu hören, auf sie einzugehen, ihre Wünsche zu erkennen und dann: gemeinsam Neues zu wagen!

Das finden wir spannend, und darauf freuen wir uns.

Bewirtschaftung, Facility Management, Vermietungsmanagement, Baumanagement

Livit