

ZIVILRECHTLICHE NEUIGKEITEN ÜBER AIRBNB



«Social Travel»:
Residieren an
Traumlage -
Konflikte oft
unvermeidbar.
BILD: 123RF.COM

► KEINE «LEX AIRBNB»

Die Verbreitung und Popularität von Airbnb und vergleichbaren Plattformen führen bekanntlich (auch) zu Konflikten, offenen Fragen und vermeintlichem Handlungsbedarf. 2018 wollte der Bundesrat das Mietrecht an die Zeiten des «Social Travel» anpassen und sendete eine Änderung der Mietrechtsverordnung in die Vernehmlassung: Neu hätten Mieter, die ihre Wohn- oder Geschäftsräume kurzzeitig als Hosts untervermieten wollen, ihr Vorhaben nicht mehr jedes Mal vom Vermieter absegnen lassen müssen. Eine generelle Zustimmung «zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete» auf Gesuch hin hätte ausgereicht. Die bestehende Regelung der Untermiete in Art. 262 OR sei unpräzise, so die Regierung. Unklar sei, ob die Bestimmung für das Hosting über Buchungsplattformen ausreiche. Die beabsichtigte Neuerung stiess in Politik und Praxis indes auf Kritik: Die Beherbergung von Gästen via Airbnb & Co sei kommerziell und widerspreche dem mietvertraglichen Nutzungszweck. Der neue Art. 8a VMWG gehe über Art. 262 OR hinaus, sorge für Rechtsunsicherheit und entziehe dem Immobilienmarkt Wohnraum. Der Bundesrat zog seine Vorlage daher im Frühling 2019 zurück, unterstrich aber erneut, der gültige Untermietsartikel 262 OR passe nur begrenzt zum Airbnb-Hosting. Damit bleibt die Gesetzeslage zum Verhältnis zwischen Airbnb und Mietrecht (vorerst) unverändert. Zur Rechtslage daher folgender Überblick.

Die Sommerferien sind vorbei – manch einer buchte kostbare Urlaubstage in einer der 4 000 000 Unterkünften in 190 Ländern der kalifornischen Plattform Airbnb. Ein Überblick über das Neueste zum Verhältnis von Airbnb, Mietrecht und Stockwerkeigentum.

TEXT – SIMON SCHÄDLER*

AIRBNB UND MIETRECHT

Airbnb-Gastgeber überlassen Nutzern Wohnraum gegen Entgelt und bieten Zusatzleistungen an wie Wohnungsreinigung, Genuss von Lebensmitteln, WLAN oder Reise-Tipps. Juristisch liegt ein sog. Innominatkontrakt sui generis vor; mietrechtliche Bestimmungen – insbesondere Art. 262 OR – finden aber Anwendung. Art. 262 OR regelt die Untermiete und verlangt grundsätzlich für jeden logierenden Gast eine separate Zustimmung des Vermieters. Wer eine rechtmässig verweigerte Untermiete missachtet oder sich gar nicht erst um eine Zustimmung kümmert, riskiert eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f OR.

Offenkundig ist: Das Motto der Airbnb-Plattform – «weltweit private Unterkünfte finden», rasch und mit wenigen Mausklicks gebucht – kollidiert in der Praxis oft mit dem hiesigen Mietrecht. Denn: Erteilt die Vermieterin ihrer Mieterin keine generelle Zustimmung für Airbnb-Buchungen zu bestimmten Konditionen, gelten gewöhnliche Vermieter-Rechte. Ohne Einverständnis kein Hosting also.

Der Vermieter kann die Untermiete nach Art. 262 OR zwar nur verweigern, (1) wenn die Mietsache vertragswidrig oder zweckentfremdend gebraucht wird, (2) die Mietbedingungen nicht bekannt gegeben werden, (3) die Untermietbedingungen missbräuchlich sind oder (4) ihm wesentliche Nachteile entstehen. In der Realität liegen zulässige Verweigerungsgründe beim Airbnb-Hosting jedoch häufig vor: Kurzzeit- oder Tagesmieter in Ferienstimmung nutzen Mietobjekte oft stärker als sorgfältige und langjährige Vertragspartner. Zudem erfolgt das Hosting meist, um einen eigenen – mietrechtlich unerlaubten – Gewinn zu erzielen.

AIRBNB-VERBOT IM STOCKWERKEIGENTUM?

Dass Airbnb-Hosting nicht nur mietrechtlichen Zündstoff birgt, sondern auch für Konflikte zwischen Stockwerkeigentümern sorgen kann, liegt auf der Hand. Streitigkeiten vor Bundesgericht waren bisher jedoch rar. In 5A_436/2018 musste das Bundesgericht im April 2019 erstmals die Zulässigkeit eines grundsätzlichen Airbnb-Verbots einer in Stockwerkeigentum organisierten Liegenschaft beurteilen.

Stein des Anstosses: A, Tochter eines der Stockwerkeigentümer, inserierte regelmässig – und erfolgreich – bei Airbnb. Die temporären Gäste kamen und gingen, nutzten das gemeinsame Schwimmbad, die Sauna, den Fitnessraum und die Dachterrasse der aus 27 Einheiten bestehenden Liegenschaft am malerischen Vierwaldstättersee. An einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung 2015 erfolgte eine Änderung des Benutzungs- und Verwaltungsreglements: Kurzzeitige Vermietungen wurden untersagt, nur dauerhafte Mietverhältnisse sind zu-

lässig. A beehrte vor den Nidwaldner Rechtmittelin-
stanzen erfolglos die Aufhebung dieses Beschlusses
und gelangte ans Bundesgericht. Auch das Lausanner
Richtergremium wies ihre Beschwerde ab.

Ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft eine
spezifische Nutzung der einzelnen Wohnungen aus-
schliessen darf, hänge von den konkreten Verhältnis-
sen des Einzelfalls ab, so das Bundesgericht. Vorlie-
gend sei ein gehobenes Leben in Erstwohnungen in
einem intimen und privaten Rahmen mit der entspre-
chenden Infrastruktur – man bedenke das gemeinsa-
me Schwimmbad und die Sauna – zentral. Die Konse-
quenz: Ein bestehender Interessenskonflikt zwischen
den eng verbundenen Bewohnern mit erhöhten Ruhe-
bedürfnissen und den im Urlaubsrhythmus weilenden
Airbnb-Gästen mit geringerem Drang nach Betruhe
und weniger stark ausgeprägter Rücksichtnahme auf
die unbekanntenen Nachbarn.

Die Richterschaft schloss, dass die im Begrün-
dungsakt festgelegte Nutzung der Stockwerkeinhei-
ten zum Wohnen oder für stilles Gewerbe durch das
regelmässige, andauernde und gewerbsmässige Ver-
mieten der Wohnung auf Airbnb gesprengt werde und
der in der Not gefasste Beschluss daher gesetzeskon-
form sei. Das Sonderrecht von A an ihrer Stockwerk-
einheit werde dadurch weder ausgehöhlt noch in sei-
nem Kern verletzt, was aber etwa bei einem generellen
Vermietungsverbot der Fall wäre (siehe auch BGE 139
III 1 und 144 III 19).

Kein Zweifel, dass sich Vermieter, Stockwerk-
eigentümer, Gemeinden – und überdies Gerichte –
auch zukünftig mit Rechtsfragen des «Social Tra-
veling» werden beschäftigen müssen. Mit 900 000
Übernachtungen in 2018 scheint die Popularität der
Sharing-Economy ungebremsst. ■



***DR. SIMON
SCHÄDLER**

Der Autor ist Rechts-
anwalt und in Basel
tätig.

ANZEIGE

Wir setzen Ihre anspruchsvollen Baupläne in die Realität um.

EGGEL & PARTNER
Baumanagement

St.Gallen Zürich eggel-partner.ch