

Airbnb mit Stockwerkeigentum

Probleme und Möglichkeiten



RAPHAEL CIAPPARELLI BRACHER & PARTNER, ADVOKATUR UND NOTARIAT

Wer hat nicht den Traum vom Eigenheim? Aufgrund des immer knapper werdenden Baulands und des politischen Willens, zunehmend verdichtet zu bauen, kommt der Eigentumswohnung – oder wie es rechtlich korrekt heisst, dem Stockwerkeigentum – immer grössere Bedeutung zu.

Gleichzeitig befinden wir uns in einer Gesellschaft, welche mit Ressourcen nachhaltiger umgeht und diese gerne mit anderen teilt. Das Teilen findet in jeglichen Bereichen statt. Nicht zuletzt auch in der Immobilienwelt. Am bekanntesten ist das Unternehmen Airbnb. Das Unternehmen vermittelt Unterkünfte in über 190 Ländern und über 26 000 Städten (wikipedia.ch mit Hinweisen). Das System ist simpel: Der Anbieter stellt ein eigenes oder gemietetes Immobilienobjekt zur Verfügung, legt die Miete fest und bietet die Bleibe auf der Online-Plattform an. Der potenzielle Gast vergleicht auf der Webseite oder der Smartphone-App von Airbnb die Angebote und wählt ein Objekt aus. Die Bezahlung erfolgt direkt über die Internetplattform. Längst bieten auch Nutzer von Stockwerkeigentum – sei es der Eigentümer oder der Mieter – ihre Wohnung auf Airbnb oder ähnlichen Plattformen an. Dies hat verschiedene Auswirkungen. Beim Stockwerkeigentum gilt der Grundsatz der freien Benutzung. Die Grenzen der freien Nutzung finden sich etwa im Gesetz oder im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Das Anbieten einer Wohnung auf Airbnb führt noch nicht automatisch zu einer unzulässigen Zweckänderung. Solange der gegenwärtige Eigentümer bzw. Benutzer der Stockwerkeinheit weiter im Objekt wohnt und der Gast die Wohnung mitbewohnt, liegt grundsätzlich keine Zweckänderung vor. Die gelegentliche Einladung eines Dritten bildet also keine Änderung der Zweckbestimmung der Wohnung und kann auch aufgrund der persönlichen Freiheit des Stockwerkeigen-

tümers nicht einfach untersagt werden. Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn der Stockwerkeigentümer die Wohnung selber gar nicht mehr benutzt und seine Wohnung permanent auf der Internetplattform aufgeschaltet ist. Dann drängt sich die Frage auf, ob nicht eine Änderung der Zweckbestimmung der Wohnung vorliegt, womit gegen Gesetz und Reglement verstossen wird.

Solange sich die Nachbarn nicht daran stören, ist die Kurzvermietung wohl kein Problem. Wer seine Wohnung auf Airbnb anbieten will, muss sich jedoch bewusst sein, dass dies schnell zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen kann. Die regelmässige Vermietung als Ferienwohnung kann dazu führen, dass durch die Gäste die gemeinschaftlichen Teile wie z.B. die Poolanlage oder die Waschküche benützt werden. Da die Gäste meist in Ferienstimmung sind, werden sie es oft nicht so genau mit den Ruhezeiten nehmen. Zudem werden das Stockwerkeigentum und je nachdem auch die gemeinschaftlichen Teile übermässig abgenutzt.

Das Bundesgericht hat kürzlich über einen Fall entschieden, bei dem eine Eigentumswohnung mit gehobenem Standard über Airbnb vermietet wurde (Urteil vom 4. April 2019; 5A_436/2018). Die Airbnb-Gäste benutzten dabei die Gemeinschaftssauna und den Pool. Die Stockwerkeigentümer waren damit nicht einverstanden und wehrten sich juristisch dagegen. Das Gericht kam zum Schluss,



RECHT

dass sich die anderen Stockwerkeigentümer durch die Vermietung über Airbnb zu Recht in der Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur gestört sahen. Insbesondere, weil im Hausreglement von Anfang an Nutzungen mit viel Kundenverkehr – etwa durch eine Arztpraxis – verboten waren. Die Benützungsfreiheit des Einzelnen hört da auf, wo dieser die anderen Eigentümer stört. Damit stützte das Bundesgericht die Meinung der Nachbarn.

Fazit: Dieses Bundesgerichtsurteil gilt nicht für jedes Stockwerkeigentum. Fragen über die Zulässigkeit der Vermietung über Airbnb hängen jeweils von den gegebenen Umständen und vom Reglement ab. Es ist somit immer der Einzelfall zu beurteilen. Jedoch gibt der Entscheid eine Richtung vor und zeigt, dass Stockwerkeigentum nicht ohne Weiteres als Ferienwohnung vermietet werden darf. ■

GESCHÄFTSFELDER