



Daniel Mosimann
lic. iur., Rechtsanwalt und Notar
Telefon +41 58 258 18 00
daniel.mosimann@bratschi.ch

Airbnb und Stockwerkeigentum

Bei der Vermietung von Eigentumswohnung im Stockwerkeigentum über Airbnb stellen sich für die vermietungswilligen Eigentümer, die Verwaltung sowie auch für die übrigen Stockwerkeigentümer regelmässig Fragen: Ist das Anbieten der Wohnung über Airbnb zulässig? Wird die Zustimmung der anderen Stockwerkeigentümer hierfür benötigt? Kann man eine solche Vermietung verhindern? Kann man sich gegen allfällige negative Auswirkungen der Vermietung über Airbnb schützen? Obwohl für die Beantwortung dieser Fragen jeweils der Einzelfall massgebend ist, können in Bezug auf die Vermietung von Eigentumswohnung im Stockwerkeigentum über Airbnb die folgenden Grundsätze festgehalten werden.

1. Zulässigkeit der Vermietung einer Eigentumswohnung im Stockwerkeigentum über Airbnb

Ob eine Vermietung einer Stockwerkseigentumseinheit über Airbnb zulässig ist, hängt in erster Linie von der für die betreffende Einheit im Begründungsakt oder im Nutzungs- und Verwaltungsreglement festgelegten Zweckbestimmung ab. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Art der Wohnungsüberlassung über Airbnb mit der reglementarisch vorgesehenen Nutzungsweise vereinbar ist.

Bei Stockwerkeigentumseinheiten, welche reglementarisch ohne weitere Einschränkung zu Wohn- und Gewerbebezwecken bestimmt wurden oder gar nicht über eine Zweckbestimmung verfügen, dürften sich hinsichtlich der Vermietung der Einheit über Airbnb keine Probleme ergeben. Vorsicht ist hingegen geboten, wenn die Stockwerkeinheit nur zu Wohnzwecken bestimmt oder die gewerbliche Nutzung auf stilles Gewerbe beschränkt wurde. In diesem Fall hängt die Zulässigkeit der kurzzeitigen Vermietung über Airbnb massgeblich von der Intensität der Vermietung sowie der Lage der Stockwerkeinheit ab.

Betreffend die Intensität wird zwischen der hin und wieder vorkommenden Vermietung auf der einen und der gewerbsmässigen, regelmässigen Vermietung auf der anderen Seite unterschieden,

wobei die Grenze fließend ist. Soweit die betreffende Einheit ein bis zwei Mal pro Jahr vermietet wird, ist dies mit dem bestimmungsgemässen Wohnzweck wohl generell vereinbar und eine solche Nutzung ist als zulässig zu qualifizieren. Wird die Wohnung jedoch regelmässig in einer Weise vermietet, sodass ein hotelähnliches Gewerbe betrieben wird, spricht man von einer gewerbsmässigen Vermietung.

Ob eine solche gewerbsmässige Vermietung noch mit dem Wohnzweck vereinbar ist, hängt praxisgemäss massgeblich von der Lage der Liegenschaft ab. In einem touristischen Gebiet mit vielen Zweit- oder Ferienwohnungen sind häufige Wechsel der Bewohner eher an der Tagesordnung und auch das Ruhebedürfnis der Bewohner kleiner als in einer typischen Wohnzone. Entsprechend ist eine regelmässige Vermietung einer Stockwerkeinheit in einem touristischen Gebiet tendenziell eher mit dem Wohnzweck vereinbar. Ist die betreffende Stockwerkeinheit jedoch in der Stadt oder in einem klassischen Wohngebiet mit (Erst-)Wohnresidenzen, welches von einem engeren Verhältnis unter den Bewohnern geprägt ist, so würde die gewerbsmässige Vermietung über Airbnb nicht mehr vom Wohnzweck gedeckt und zu einer Nutzungsänderung, gegebenenfalls sogar zu einer Zweckänderung führen.¹

Soweit die Vermietung über Airbnb mit der Zweckbestimmung vereinbar ist, so ist hierfür keine Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer notwendig. Sofern durch die Nutzungsweise im Einzelfall jedoch eine Nutzungsänderung oder gar eine Zweckänderung resultiert, so ist die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft notwendig. Im Falle der Nutzungsänderung muss die doppelte Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten zustimmen, bei einer Zweckänderung ist sogar ein einstimmiger Beschluss notwendig. Wird keine Zustimmung eingeholt und die Wohnung trotzdem gewerbsmässig via Airbnb vermietet, verletzt der betreffende Stockwerkeigentümer die Gemeinschaftsordnung und riskiert, im Wiederholungsfall, sogar den Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft.

2. Reglementierungsmöglichkeiten

Stockwerkeigentümer oder auch Verwaltungen können ein Interesse daran haben, dass die Vermietung der Stockwerkeinheiten via Airbnb untersagt werden soll. Ein absolutes Vermietungsverbot ist zwar unzulässig, jedoch kann eine Klausel ins Nutzungs- und Verwaltungsreglement (oder in die Hausordnung) aufgenommen werden, welche die gewerbsmässige Vermietung via Airbnb verbietet.

Diesfalls ist zu empfehlen, eine entsprechend formulierte Klausel bereits bei der Begründung des Stockwerkeigentums in das Reglement (oder in die Hausordnung) aufzunehmen. In diesem Stadium kann der Eigentümer des Grundstücks, an welchem Stockwerkeigentum begründet werden

¹ vgl. zum Ganzen Bger 5A 436/2018.

soll, das Reglement (oder in die Hausordnung) noch selbst festlegen, ohne das es der Mitwirkung anderer Parteien bedarf.

Nachträglich kann eine (zulässige) Beschränkung der Vermietung via Airbnb nur noch mit Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeführt werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass von den Gerichten noch nicht entschieden wurde, ob eine nachträgliche Einführung einer die Vermietung via Airbnb einschränkenden Klausel der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaft oder sämtlicher Eigentümer bedarf.

3. Abwehrmöglichkeiten der Stockwerkeigentümergeinschaft

Sofern eine Stockwerkeinheit in unzulässiger Weise via Airbnb vermietet wird, ist darin eine Pflichtverletzung zu sehen und jeder Stockwerkeigentümer kann diese Pflichtverletzung dem Verwalter bzw. der Verwaltung anzeigen. Die Verwaltung ist gesetzlich dazu verpflichtet, über die Einhaltung Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung zu wachen und dafür zu sorgen, dass die Gemeinschaftsordnung befolgt wird. Bleibt die Verwaltung untätig, muss die Stockwerkeigentümerschaft selbst einen Beschluss fassen, welcher die unzulässige Nutzungsweise verbietet.

Sollte die Vermietung einer Stockwerkeinheit über Airbnb hingegen im Einzelfall zulässig sein, verletzt der jeweilige Stockwerkeigentümer seine Pflichten hierdurch nicht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Nachbarn bzw. die übrigen Stockwerkeigentümer allfällige sich aus der Vermietung ergebende Belästigungen oder Immissionen einfach hinnehmen müssen.

Die Normen des Nachbarrechts sind auch auf das Stockwerkeigentum anwendbar und gemäss Art. 712a Abs. 2 OR hat jeder Stockwerkeigentümer bei der Ausübung seines Sonderrechts den Grundsatz der schonenden Rechtsausübung zu beachten (vgl. Art. 712a Abs. 2 ZGB). Der vermietungswillige Stockwerkeigentümer hat das Reglement sowie eine allfällige Hausordnung einzuhalten und er ist auch verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Gemeinschaftsordnung von seinen über Airbnb vermittelten Mietern eingehalten wird. Wenn sich die Airbnb-Mieter jedoch nicht an die Hausordnung halten und/oder die anderen Stockwerkeigentümer z.B. durch Lärm, Gerüche oder generell durch ungebührliches Verhalten belästigen, so werden diese Pflichtverletzungen demjenigen Stockwerkeigentümer zugerechnet, welcher die Wohnung dem störenden Airbnb-Mieter überlassen hat. Ebenso wie im Falle der unzulässigen Vermietung via Airbnb können die Stockwerkeigentümer, welche sich aufgrund von aus einer zulässigen Vermietung resultierenden Immissionen gestört fühlen, diese Pflichtverletzung der Verwaltung melden oder zusammen mit den übrigen Stockwerkeigentümer aktiv werden.

4. Fazit

Die Zulässigkeit einer regelmässigen, gewerbsmässigen Vermietung einer Stockwerkeinheit über Airbnb hängt massgeblich von den Bestimmungen der jeweiligen Gemeinschaftsordnung und weiter von der Intensität der Vermietung sowie der Lage der Stockwerkeinheit ab. Die regelmässige, gewerbsmässige Vermietung kann durch eine entsprechende Klausel im Stockwerkeigentümerreglement (oder in der Hausordnung) gegebenenfalls verhindert werden. Sofern die Vermietung über Airbnb nicht zulässig ist oder zu Immissionen führt, können sich die Stockwerkeigentümer dagegen wehren.

Bratschi AG ist eine führende Schweizer Anwaltskanzlei mit über 90 Anwältinnen und Anwälten in den Wirtschaftszentren der Schweiz, bietet schweizerischen und ausländischen Unternehmen und Privatpersonen professionelle Beratung und Vertretung in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts, im Steuerrecht und im öffentlichen Recht sowie in notariellen Angelegenheiten.

Der Inhalt dieses Newsletters gibt allgemeine Ansichten der Autorinnen und Autoren zum Zeitpunkt der Publikation wieder, ohne dabei konkrete Fragestellungen oder Umstände zu berücksichtigen. Er ist allgemeiner Natur und ersetzt keine Rechtsauskunft. Jede Haftung für seinen Inhalt wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei für Sie relevanten Fragestellungen stehen Ihnen unsere Expertinnen und Experten gerne zur Verfügung.

Basel Lange Gasse 15 Postfach CH-4052 Basel Telefon +41 58 258 19 00 Fax +41 58 258 19 99 basel@bratschi.ch	Bern Bollwerk 15 Postfach CH-3001 Bern Telefon +41 58 258 16 00 Fax +41 58 258 16 99 bern@bratschi.ch	Lausanne Avenue Mon-Repos 14 Postfach 5507 CH-1002 Lausanne Téléphone +41 58 258 17 00 Téléfax +41 58 258 17 99 lausanne@bratschi.ch	St. Gallen Vadianstrasse 44 Postfach 262 CH-9001 St. Gallen Telefon +41 58 258 14 00 Fax +41 58 258 14 99 stgallen@bratschi.ch	Zug Gubelstrasse 11 CH-6300 Zug Telefon +41 58 258 18 00 Fax +41 58 258 18 99 zug@bratschi.ch	Zürich Bahnhofstrasse 70 Postfach CH-8021 Zürich Telefon +41 58 258 10 00 Fax +41 58 258 10 99 zuerich@bratschi.ch
--	--	---	---	---	---