

STWE: Können wir die Vermietung via Airbnb verbieten?

Recht Wir sind eine STWE-Gemeinschaft mit sechs Wohnungen. Nun hat ein Eigentümer angefangen, seine Wohnung über Airbnb zu vermieten. Die Touristen stören unsere Ruhe. Da weder unser STWE-Reglement noch die Gemeinde Einschränkungen für Airbnb vorsieht, will der Eigentümer die Vermietung weiterführen. Wie können wir uns wehren?

Es steht jedem Stockwerkeigentümer grundsätzlich frei, seine Wohneinheit an Dritte zu vermieten. Das Gesetz bestimmt, dass jeder Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei ist, solange er keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschwert und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigt oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigt (Art. 712a Abs. 2 ZGB).

Die Möglichkeiten von Verboten liegen vor allem im Erlass einschlägiger Bestimmungen im STWE-Reglement sowie in der Hausordnung. Zulässig sind Klauseln, die die Vermietung der Wohneinheit auf Plattformen wie Airbnb regeln und auch entsprechend

einschränken. Ein generelles Verbot der Vermietung von Wohneinheiten auf Airbnb wird mit dem Kerngehalt des Eigentumsrechts (sog. Sonderrecht), ohne Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalls, nicht vereinbar sein.

Das Bundesgericht hat entschieden, dass die kurzzeitige Vermietung auf Airbnb bei namhaft vorhandener gemeinsamer Infrastruktur (nament-

Kurzantwort

Im Normalfall ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kein Totalverbot der Vermietung einer Eigentumswohnung über Airbnb möglich. Im STWE-Reglement können aber Einschränkungen wie die Anzahl der erlaubten Tage der Vermietung pro Jahr festgelegt werden. *(heb)*

lich Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum) und damit erheblichen Mehrimmissionen durch Touristen in gemeinsamen Anlagen, eine Nutzungsänderung der betreffenden Wohneinheiten oder sogar eine Zweckänderung der gesamten Liegenschaft mit sich bringen könne (BGer 5A-436/2018, E. 4.2). In diesem Fall erachtete das Bundesgericht sogar ein generelles Verbot der tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung auf Plattformen wie Airbnb als zulässig.

Kein totales Verbot

Im Normalfall, also in Liegenschaften, in denen sich «lediglich» die gängigen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten wie Treppenhaus, Waschküche, Tiefgarage, Gartenanlage etc. befinden, dürften nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts, je nach Einzelfall, weniger einschneidende

Verbote zulässig sein. Das bedeutet, dass in solchen Liegenschaften höhere Anforderungen an entsprechende Verbote gelten dürften. Dies lässt sich damit erklären, dass in solchen Liegenschaften die durch «Airbnb-Touristen» verursachten Immissionen von anderen als weniger stark wahrgenommen werden.

Detaillierte Regelung

In letzterem Fall bewähren sich Klauseln, die klar und detailliert sind, wie etwa eine Regelung, wonach eine Wohneinheit nicht mehr als während einer festgesetzten Anzahl Tage im Jahr oder nicht unter beispielsweise 1 Monat vermietet werden dürfen.

Welche Mehrheiten für die Neuaufnahme entsprechender Regelungen erforderlich sind, ergibt sich grundsätzlich aus dem STWE-Reglement. Sofern dieses keine Regelung vorsieht,

bestimmt Art. 647b Abs. 1 ZGB, dass für Änderungen der Benutzungsweise die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grossen Teil der Sache vertritt, erforderlich ist.



MLaw Jacqueline Alf
Rechtsanwältin,
www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr an.

Lesen Sie alle unsere Beiträge auf
www.luzernerzeitung.ch/ratgeber.