

Vermietung von Eigentumswohnung auf Airbnb kann unzulässig sein

Die Vermietung einer Eigentumswohnung über die Plattform Airbnb ist nur zulässig, wenn das Reglement eine solche Nutzung nicht ausschliesst. Dies hat das Bundesgericht im Fall einer Wohnung im Kanton Nidwalden entschieden.



Symbolbild einer Airbnb-Wohnung.

Bild: Filios Sazeides / Unsplash

Konkret vermietete die Tochter eines Eigentümers eine von dessen beiden Wohnungen regelmässig an Feriengäste. Diese benützten auch Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Dachterrasse oder Fitnessraum.

Weil sich die restlichen 24 Eigentümer durch die ihnen unbekannt Personen gestört fühlten, wurde an einer ausserordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer im Juni 2015 eine Änderung des Benutzungs- und Verwaltungsreglements mit einer Zweidrittels-Mehrheit vorgenommen. Es wurde festgehalten, dass die unregelmässige tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung nicht zulässig sei.

Der Beschwerdeführer wehrte sich gerichtlich gegen diesen Entscheid. Er war der Meinung, dass es sich um eine Zweckänderung handle, für die es eines Einheitsbeschlusses bedürfe.

Vorinstanz bestätigt

Das sieht das Bundesgericht anders, wie sich am Donnerstag an einer öffentlichen Beratung zeigte. Es hat damit den Entscheid des Obergerichts des Kantons Nidwalden bestätigt. Im ursprünglichen Reglement der Liegenschaft hiess es bereits vor der Ergänzung, dass die Wohnungen für Geschäftszwecke nur benützt werden dürften, wenn dies ohne Störung der übrigen Eigentümer beziehungsweise Hausbewohner erfolge. Die Nutzung auf eine andere Art und Weise oder in einer anderen Branche war untersagt. Ausgeschlossen wurde die Nutzung der Wohnungen als Arztpraxen, Labor, Pension, handwerkliches Atelier, für Musikunterricht und Betätigungen, die einen regen Kunden- und Klientenverkehr mit sich bringen.

Der Präsident der zweiten zivilrechtlichen Abteilung betonte, dass nicht zu entscheiden sei, ob Stockwerkeigentum generell über die Plattform Airbnb vermietet werden darf oder nicht. Vielmehr gehe es in diesem Einzelfall darum zu eruieren, zu welchem Zweck die Eigentumswohnungen gemäss Reglement verwendet werden dürfen.

Mit vier zu einer Stimme kamen die Richter zum Schluss, dass bereits das bestehende Reglement eine Vermietung auf Airbnb ausschloss. Die Ergänzung durch die Eigentümerversammlung ist ihrer Ansicht nach eine Präzisierung, weshalb es lediglich eine Zweidrittels-Mehrheit für die Gültigkeit des Beschlusses brauchte. Eine regelmässige Vermietung komme einem hotelähnlichen Betrieb nahe, der nicht mehr als stilles Gewerbe gelten könne. (sda)

Publiziert am Donnerstag, 04. April 2019