

Airbnb-Vermietung: So können sich Nachbarn wehren

Stockwerkeigentümer dürfen ihre Wohnung grundsätzlich auch tageweise vermieten. Die anderen Eigentümer können dieses Recht jedoch einschränken. Mieter dürfen ihre Wohnung nur mit dem Einverständnis des Vermieters kurzfristig untervermieten.

► Laut dem Airbnb-Reisebericht übernachteten im vergangenen Jahr fast 900 000 Personen aus 50 Ländern bei Gastgebern in der Schweiz. Das Angebot ist riesig: Bei Airbnb lassen sich in der Schweiz 35 800 Unterkünfte buchen. Die oft wechselnden Besucher führen in Mehrfamilienhäusern teilweise zu Reibereien mit den Nachbarn. Mieter und Stockwerkeigentümer sehen es nicht immer gern, wenn sich im Haus Leute aus aller Welt die Klinke in die Hand geben. Besonders, wenn es sich nicht um rücksichtsvolle Bewohner handelt, die mit den Gepflogenheiten vertraut sind.

Dürfen Stockwerkeigentümer ihre Wohnung zeitweise oder generell an kurzzeitige Besucher vermieten? Das Bundesgericht hatte im April dieses Jahres in einem solchen Streit unter Stockwerkeigentümern zu entscheiden. Beteiligt war eine Nidwaldner Eigentümergemeinschaft in einem Haus am Vierwaldstättersee mit 26 luxuriösen Wohnungen, gemeinsamem Swimmingpool, Sauna, Fitnessraum und Dachterrasse. Laut dem Reglement darf im Haus nur stilles Gewerbe, etwa ein Büro, betrieben werden. Andere gewerbliche Zwe-

cke wie etwa eine Arztpraxis oder die Eröffnung einer Pension sind ausdrücklich verboten.

Als ein Eigentümer seine Wohnung über Airbnb zu vermieten begann, schritten die Nachbarn ein: Sie verschärfen an einer ausserordentlichen Versammlung das Reglement mit einem Mehrheitsbeschluss und verboten die tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung. Gestattet sei lediglich eine Dauervermietung.

Dagegen wehrte sich der Eigentümer beim Kantons- und Obergericht Nidwalden vergeblich. Das Obergericht ging davon aus, dass die Bewohner in einem Haus mit gehobenem Standard Ruhe erwarten können. Und das sei mit Kurzmietern nicht gewährt. Eine gewerbsmässige Beherbergung von

Gästen sei mit dem Wohnzweck der Liegenschaft nicht vereinbar.

Kurzzeitige Vermietung nur mit Zustimmung der Miteigentümer erlaubt

Das Bundesgericht war gleicher Meinung. Gemäss Reglement seien die 26 Wohnungen zum Zweck des Wohnens gebaut und benützt worden. Mit dem dauernden gewerbsmässigen Vermieten einer Wohnung zur tageweisen Buchung auf Plattformen wie Airbnb werde dieser Zweck unterlaufen. Das heisst: Ohne Zustimmung der andern Eigentümer sei eine wiederholte kurzzeitige Vermietung schon ohne entsprechendes Verbot im Reglement nicht erlaubt. Für die

Bundesrichter ist deshalb auch das Verbot der Kurzzeitmiete im Reglement zulässig. Der Eigentümer könne seine Wohnung trotzdem kommerziell verwerten, da er sie langfristig vermieten könne. Es werde bloss der «Umfang der finanziellen Ausbeutung» gebremst (Urteil 5A_436/2018 vom 4.4.2019).

Ein Verbot von Kurzzeitvermietungen im Reglement ist also nicht nur auf luxuriöse Liegenschaften beschränkt, sondern auch in solchen ohne gehobenen Standard zulässig. Dominik Romang, Präsident des Stockwerkeigentümerversands, hält dies ebenfalls «grundsätzlich für zulässig». Professor Amédéo Werme-linger, auf Stockwerkeigentum spezialisierter Jurist, sieht das ebenso.

Auch Wohnungsmieter haben keinen Freipass zur kurzzeitigen



Schlüsselübergabe an Airbnb-Nutzer: Untermiete der Wohnung nicht ohne Zustimmung des Vermieters

Untervermietung ihrer Wohnung auf Airbnb. Grundsätzlich gelten die gleichen Regeln wie bei der gewöhnlichen Untermiete. Das heisst: Ein generelles Verbot von Airbnb-Vermietungen wäre unzulässig (K-Tipp Wohnen 1/2018). Für die Untermiete braucht es aber die Zustimmung des Vermieters. Er kann sich der Untervermietung widersetzen, wenn sich der Mieter weigert, ihm die Bedingungen des Untermietvertrags bekannt zu geben, wenn die Bedingungen missbräuchlich sind oder wenn dem Vermieter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen. Konkret:

■ **Informationspflicht:** Der Mieter muss die Bedingungen der Untermiete wie Mietzins, Anzahl Gäste und Dauer bekannt geben. Solange der Mieter diese Informationen nicht liefert, darf der Vermieter seine Zustimmung verweigern.

■ **Missbräuchlicher Mietzins:** Der Mieter darf bei der Untervermietung keinen überhöhten Mietzins verlangen. Er darf einen Betrag für die Benutzung des Mobiliars und der Wäsche draufschlagen. Das Bundesgericht akzeptierte dafür in bisherigen Entscheiden einen Zuschlag von 20 Prozent zum Mietzins.

■ **Nachteil für Vermieter:** Wenn sich andere Mieter wiederholt über laute Gäste beschweren, darf der Vermieter die Untervermietung verbieten.

Laut einem Urteil des Mietgerichts Zürich von 2017 können Vermieter die Untervermietung über Buchungsplattformen ganz verbieten, wenn die Mieter «aufgrund ihres Verhaltens in der Vergangenheit keine Gewähr für eine korrekte Untervermietung bieten».

Fredy Hämmerli/
Beatrice Walder

Airbnb: Das müssen Vermieter wissen

Meldepflicht: Wer Gäste gegen Entgelt aufnimmt, muss einen Meldeschein mit den Angaben im Ausweis des Gastes ausfüllen und von diesem unterschreiben lassen. Erkundigen Sie sich bei der Polizei oder der Gemeinde, wo Sie die Gäste melden müssen.

Kurtaxen: Fragen Sie bei der Gemeinde nach, ob und in welcher Höhe der Gast eine Kurtaxe zahlen muss. Diese muss man dem Gast vor der Buchung bekanntgeben.

Steuern: Airbnb-Einnahmen muss der Gastgeber als Einkommen versteuern. Untervermieter können jedoch den anteilmässigen Mietzins, den sie dem Eigentümer zahlen, abziehen. Stockwerkeigentümer

dürfen einen anteilmässigen Abzug vom Eigenmietwert machen. Beispiel: Der Eigenmietwert beträgt 12000 Franken im Jahr. Der Besitzer vermietet die Wohnung während drei Monaten auf Airbnb und nimmt 4500 Franken ein. Diese muss er als Einkommen angeben. Vom Eigenmietwert darf er für die drei Monate Vermietung einen Viertel, also 3000 Franken, abziehen.

Lokale Beschränkungen: Einige Gemeinden und Kantone begrenzen die Kurzzeitmiete. Der Kanton Tessin etwa verbietet in einer Verordnung eine kurzfristige Vermietung an mehr als vier Personen, die nicht zu einer Familie gehören. Genf lässt Kurzvermietungen nur maximal 90 Tage pro Jahr zu.