

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 11.5.2/14\_2019

Lausanne, 4. April 2019

## Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 4. April 2019 (5A\_436/2018)

### **Verbot zur Vermietung der Eigentumswohnung über Airbnb: Prüfung der Zulässigkeit in einem Einzelfall**

***Ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft ihren Mitgliedern verbieten darf, die Wohnung kurzzeitig über Plattformen wie Airbnb anzubieten, hängt von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab. Bei einem Wohnhaus des gehobenen Standards mit 26 Erstwohnungen und gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Schwimmbad und Sauna kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass das von der Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossene Verbot zulässig ist.***

Die fragliche Liegenschaft im Kanton Nidwalden verfügt über 26 Wohnungen; eine Stockwerkeinheit im Erdgeschoss wird als Werft genutzt. Gemäss dem Begründungsakt des Stockwerkeigentums sind die Stockwerkeinheiten (ausser der Werft) zum Wohnen zu nutzen, allenfalls für ein stilles Gewerbe (z.B. Büros). 2015 beschloss die Versammlung der Stockwerkeigentümer, das Benutzungs- und Verwaltungsreglement für die Wohnungen wie folgt zu ergänzen: "Nicht gestattet ist zudem die unregelmässige, tage-, wochen-, oder monatsweise Vermietung von Wohnungen. Gestattet ist nur eine dauerhafte Vermietung". Der Beschluss wurde vor dem Hintergrund gefasst, dass eine Wohnung regelmässig im Internet – namentlich auf Airbnb – mit Erfolg tageweise ausgeschrieben worden war. Deshalb waren in der Liegenschaft fremde Leute anzutreffen gewesen, welche die gemeinschaftlichen Infrastrukturen wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Dachterrasse und Waschküche mitbenutzten. Das Kantonsgericht und das Obergericht des Kantons Nidwalden wiesen die Klage des

Eigentümers der fraglichen Wohnung gegen den Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung ab.

Das Bundesgericht weist seine Beschwerde an der öffentlichen Beratung vom 4. April 2019 ab. Bei der Vermietung der Wohnung auf Airbnb und vergleichbaren Plattformen geht es nicht um ein gewöhnliches Mietverhältnis, sondern um eine Beherbergung im Bereich der Parahotellerie. Ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft eine entsprechende Nutzung der einzelnen Wohnungen ausschliessen darf, hängt entscheidend von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab. Vorliegend geht es um gehobenes Wohnen mit entsprechender Infrastruktur, wobei das Schwimmbad oder die Sauna eher dem privaten Bereich zuzuordnen und nicht für Dritte bestimmt sind. Diese gemeinsame Infrastruktur sorgt trotz der Grösse der Liegenschaft mit 26 Wohnungen für einen tendenziell intimen Rahmen. Weiter handelt es sich nicht um eine Ferienliegenschaft, sondern um eine Residenz mit Erstwohnungen. Das sorgt typischerweise für ein engeres Verhältnis unter den Bewohnern. Zudem ist in einer solchen Liegenschaft das Ruhebedürfnis wichtiger. Personen, die über Airbnb buchen, dürften im Urlaubsrhythmus zu einem grossen Teil nicht unbedingt ein Bedürfnis nach früher Bettruhe haben und ihr Augenmerk nicht zwangsläufig auf Rücksichtnahme gegenüber den ihnen nicht näher bekannten Bewohnern legen. Bei dieser Ausgangslage sprengt das dauernde gewerbsmässige Feilbieten einer Wohnung zur tageweisen Buchung auf Plattformen wie Airbnb den reglementarisch vorgesehenen "Wohnzweck" und ist auch mit dem Betrieb eines reglements-konformen "stillen Gewerbes" nicht vereinbar. Der von der Stockwerkeigentümersversammlung gefasste, allgemein formulierte Beschluss ist gesetzeskonform. Das Sonderrecht der einzelnen Eigentümer an ihren Stockwerkeinheiten wird nicht ausgehöhlt oder seines Kerngehaltes beraubt. Das Verbot belässt den einzelnen Mitgliedern die Möglichkeit, den Wert ihres Eigentums durch Nutzungsüberlassung an Dritte zu kommerzialisieren und bremst gegebenenfalls den Umfang ihrer finanziellen Ausbeute.

**Kontakt:** Peter Josi, Medienbeauftragter  
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00  
E-Mail: [presse@bger.ch](mailto:presse@bger.ch)

**Hinweis:** Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil wird nach Vorliegen der schriftlichen Begründung auf [www.bger.ch](http://www.bger.ch) veröffentlicht (Datum noch nicht bekannt) : *Rechtsprechung* > *Rechtsprechung (gratis)* > *Weitere Urteile ab 2000* > 5A\_436/2018 eingeben.