

Fragen muss man die Miteigentümer immer

Wer Stockwerkeigentum auf Airbnb anbieten will, braucht dazu mindestens ein qualifiziertes Mehr. Von Markus W. Stadlin

Die eigene Wohnung als Hotelunterkunft zu vermieten, hat seine Tücken. Die Details des Einzelfalls entscheiden, ob die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist, oder ob das Mehr von Köpfen und Wertquoten genügt.

Soll ein Stockwerk, das gemäss Reglement der gewerblichen Nutzung unterworfen ist, künftig als Wohneinheit genutzt werden (oder vice versa), stellt sich unter anderem die Frage, ob dieses Vorhaben einer Genehmigung durch die übrigen Miteigentümer bedarf und, falls ja, welches Quorum für eine Zustimmung erreicht werden muss. Die Rechtsprechung dazu ist mager, umso stärker befasste sich in den vergangenen Monaten die Lehre mit der Frage der Nutzungsänderung. Gerade im Zusammenhang mit dem vermehrten Aufkommen der kommerziellen Nutzung von Wohnungen, etwa über die Internetplattform Airbnb, ist diese aber von besonderem Interesse.

Unser Recht geht auch beim qualifizierten Miteigentum, also dem Stockwerkeigentum, von der Freiheit der Nutzung der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Miteigentumsräume aus. Über die Zweckbestimmung der Liegenschaft und die Regelung von deren Nutzung bestimmen die Stockwerkeigentümer. So können gewisse Stockwerkeinheiten dem Wohnen dienen, während andere für



Die Vermittlung privater Unterkünfte (hier am Münsterplatz in Zürich) im Internet erfreut sich wachsender Beliebtheit. GORAN BASIC / NZZ

eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. In der Regel finden sich diese Bestimmungen im Begründungsakt oder im Reglement, wobei sich Anhaltspunkte auch aus den konkreten Umständen ergeben können. Für die hier erörterte Fragestellung spielt insbesondere die bisherige Nutzungsart eine Rolle.

Die Nutzungsänderung gehört zu den sogenannten «wichtigen Verwaltungshandlungen». Um die Nutzung einer Stockwerkeinheit zu ändern, bedarf es einer entsprechenden Änderung des Reglements beziehungsweise eines Stockwerkeigentümerbeschlusses, wofür die doppelte Mehrheit von Köpfen und Wertquoten erforderlich ist. Die Rechtsprechung hat eine Nutzungsänderung etwa in folgenden Fällen angenommen: Umnutzung eines Optikergeschäfts zu einer Kaffeebar mit extensiven Öffnungszeiten oder einer Wohnung zu einem Privatklub.

Wird die Nutzung einer Stockwerkeigentumsparzelle qualitativ derart ge-

ändert, dass der Gesamtcharakter der Liegenschaft verändert wird – mit anderen Worten die wirtschaftliche Gebrauchs- und Nutzungsweise der Liegenschaft in tiefgreifender Weise umgestaltet wird –, ist deren Zweckbestimmung betroffen. Dafür braucht es immer die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer. Gemäss Praxis liegt eine solche Zweckänderung vor, wenn Wohnräume plötzlich pensionsweise vermietet werden, in einem bereits bestehenden Hotelbetrieb Wohnungen als zusätzliche Hotelzimmer genutzt oder Wohnungen zu einer Kindertagesstätte oder betreuten Alterswohnungen umfunktioniert werden.

Die Umstände entscheiden

In der aktuellen Literatur wird im Zusammenhang mit der Nutzung von Wohnungen und der damit einhergehenden Frage der Vereinbarkeit mit dem Wohnzweck auch das Phänomen Airbnb diskutiert. Dabei wird festgehalten, dass das

Vermieten über die Internetplattform – vorbehaltlich einer im Reglement vorgesehenen Erstwohnungspflicht – nicht per se eine Nutzungsänderung oder sogar eine Zweckänderung der Liegenschaft bedeutet. Es soll dabei vielmehr auf die konkrete Art des Anbietens (Häufigkeit der Vermietung, Frequenz der Benutzerwechsel, Vermietung der ganzen Wohnung oder nur eines Zimmers, Intensität der Immissionen) und auf die weiteren konkreten Umstände des Einzelfalls ankommen (städtisches Wohnhaus, Liegenschaft mit Ferienwohnungen in touristischem Gebiet, eigentliche kommerzielle Tätigkeit, namentlich durch einen institutionellen Anleger).

Im Resultat ist also von einer Zweckänderung auszugehen, wenn in einem für Wohnzwecke bestimmten Stockwerkeigentumsgebäude eine Eigentumswohnung über Airbnb im Sinne einer gewerblichen Nutzung vermietet wird. Dafür ist die Zustimmung sämtlicher übriger Miteigentümer erforderlich. Wann dies der Fall ist, hängt von den konkre-

ten Umständen ab. Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist die Grenze jedenfalls dann überschritten, wenn die Vermietung über Airbnb zu einem eigentlichen Hotelbetrieb führt. Liegen aber bloss reelle Immissionen vor, typischerweise ausgelöst durch häufige Nutzerwechsel, ist eine Nutzungsänderung anzunehmen, die den Gesamtcharakter der Liegenschaft nicht tangiert. In diesen Fällen verlangt das Gesetz eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer auf Basis einer Mehrheit von Köpfen und Wertquoten.

«Gelebte» Nutzung zählt

Aus dem Dargelegten sind folgende allgemeine Schlüsse zu ziehen: Wird Stockwerkeigentum begründet und eine Mischnutzung vorgesehen (Wohnen und Gewerbe), ist bei der Ausformulierung des Reglements besondere Sorgfalt geboten, wenn die Nutzung eingeschränkt werden soll. Bei einer geplanten Umnutzung ist neben einer reglementarisch vorgegebenen, einschränkenden Benutzungsart die bisherige, «gelebte» Nutzung zu berücksichtigen. Die (in einem weiteren Sinne verstandene) Umnutzung von gewerblich-kommerzieller zu (privater) Wohnnutzung dürfte nur bei Vorliegen spezieller, extremer Voraussetzungen eine Zweckänderung des Stockwerkeigentums darstellen.

Mit Fokus auf Airbnb ist Folgendes zu erwägen: Ein absolutes Vermietungsverbot bezüglich einer Stockwerkeinheit ist unzulässig. Es ist jedoch (jedenfalls bei zurückhaltender, schonender Vorgehensweise) möglich und rechtlich zulässig, die Nutzung der Stockwerkeinheiten qua Airbnb ursprünglich, im Begründungsakt oder im Reglement, zu verbieten. Eine solche Einschränkung in der Benutzung des Miteigentums muss rechtlich einstimmig gefasst werden. Soll eine nachträglich ins Reglement aufgenommen werden, ist die Rechtslage umstritten. Derzeit ist gerichtlich noch nicht geklärt, ob die qualifizierte Zustimmung der Miteigentümer genügt oder ob Einstimmigkeit verlangt ist. Für diese Fragestellung dürfte zentral sein, wie sich die bisherige (reglementarische und auch tatsächliche) Nutzung darstellt.

Dr. Markus W. Stadlin ist Rechtsanwalt, Notar und Partner bei ThomannFischer, Basel. Er befasst sich schwergewichtig mit Fragen des Bau- und Stockwerkeigentumsrechts.

Aus der Lehre und aus der Praxis

zz. An dieser Stelle erhalten Juristen jeweils die Gelegenheit, einen Gastbeitrag zu verfassen. Mit der Rubrik «Recht und Gesellschaft» will die NZZ Themen des Rechts mehr Raum geben und Juristen aus der Praxis, aber auch aus der Lehre eine Plattform bieten. Beleuchtet werden aktuelle Rechtsfragen, ein juristisches Problem, ein rechtlicher Missstand oder schlicht Themen, die sich an der Schnittstelle zwischen Recht und Gesellschaft bewegen. Auch Nichtjuristen sollen sich von den Beiträgen angesprochen fühlen. Die Rubrik erscheint zweimal im Monat. Sie finden die Beiträge auch im Internet.