

(Tages-Anzeiger)

Erstellt: 28.11.2016, 08:25 Uhr

Wer seine Eigentumswohnung in den letzten Jahren vermietet hat, konnte damit ein gutes Geschäft machen. Dank günstiger Hypothekarzinsen liegen die Fixkosten tief, während sich die **Mieten** für eine Wohnung an guter Lage aktuell auf hohem Niveau bewegen. Monika Schaffer von der Verwaltung Sim Immobilien in Greifensee sagt dazu: «In vielen Siedlungen sind heute rund 20 bis 30 Prozent der Eigentumswohnungen gar nicht selbst bewohnt, sondern werden vermietet.»

Dazu trägt auch bei, dass immer mehr Privatpersonen wegen der tiefen Zinsen in Immobilien investieren. Eine Stockwerkeigentümerin in einem Neubau mit 60 Wohnungen erzählt, ein Nachbar sei sogar Eigentümer von sieben Wohnungen. Sechs davon seien vermietet, eine habe er von Anfang an über die Plattform **Airbnb** vermarktet.

Plattformen wie Airbnb eröffnen schier unbegrenzte Möglichkeiten. In solchen Fällen wissen oft weder die Verwaltung noch die Nachbarn Bescheid darüber, auf welchen Kanälen oder zu welchen Bedingungen eine Stockwerkeinheit im Haus vermietet wird. «Das macht sich oft nur indirekt bemerkbar, wenn zum Beispiel die Mieter über die Gepflogenheiten im Haus und die Hausordnung nicht Bescheid wissen», stellt Monika Schaffer fest.

Plattformen wie Airbnb eröffnen schier unbegrenzte Möglichkeiten, die eigene Wohnung global zur Miete anzubieten. Die Bezeichnung steht für «Airbed and Breakfast», zu Deutsch «Luftmatratze und Frühstück». Es ist unkompliziert: Der Eigentümer schreibt auf der Webplattform einzelne Zimmer oder gleich die ganze Wohnung zur Miete aus, regelt den Preis, die Mietdauer und die Übergabe. Nimmt er nicht die ortsüblichen Wohnungsmieten zum Massstab, sondern die Preise für Hotelübernachtungen, kann er seine Erträge beträchtlich in die Höhe schrauben.

### **Gewerbsmässig oder nicht?**

Doch den meisten Nachbarn dürfte das ständige Kommen und Gehen von Gästen direkt vor ihrer Tür kaum gefallen. Der neue Trend wirft also die Frage auf: Ist eine solche Art der Nutzung überhaupt rechtens? Die meisten auf Stockwerkeigentum spezialisierten Juristen halten ein generelles Vermietungsverbot im Reglement für unzulässig. Dominik Romang, Rechtsanwalt und Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümergebunds, meint dazu: «Was allenfalls untersagt

werden könnte, wären Kurzzeitvermietungen oder die Vermietung als Ferienwohnung.» Aber ein pauschales Verbot sei wohl «unzulässig».

Ähnlich sieht es Thomas Oberle, Jurist beim **Hauseigentümerverband** Schweiz (HEV): «Bei einer Vermietung über Plattformen wie Airbnb gibt es ganz unterschiedliche Stufen.» Halte sich zum Beispiel ein Stockwerkeigentümer regelmässig im Sommer im Ausland auf, könne wohl niemand etwas dagegen einwenden, wenn er das Objekt während dieser Zeit an Dritte vermiete respektive als Ferienwohnung zur Verfügung stelle. Eine sehr extensive Nutzung könnte aber nach Oberles Auffassung untersagt werden. Bewege sich ein einzelner Eigentümer in Richtung einer gewerblichen Tätigkeit, stelle dies eine Zweckänderung dar, «die sich die anderen Stockwerkeigentümer nicht gefallen lassen müssen», so der HEV-Jurist. Oberle zitiert dazu einen Bundesgerichtsentscheid, wonach die Umnutzung von Wohnungen in Hotelzimmer nicht eine dem **Wohnen** vergleichbare Nutzung sei. Daher müssten alle Stockwerkeigentümer zustimmen. «Entscheidend ist für mich die Frage, ob die Vermarktung über eine Plattform wie Airbnb gewerbsmässige Züge annimmt oder nicht», so Oberles Fazit.

#### **Steigendes Konfliktpotenzial**

Eine naheliegende Lösung wäre die Änderung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft, um auf diesem Weg gewisse Nutzungsbeschränkungen festzulegen. «Einen Bundesgerichtsentscheid exakt zu dieser Frage gibt es bisher aber nicht», sagt Dominik Romang vom Stockwerkeigentümerversband. Interpretiere man die bisherige Rechtsprechung, so wäre eine reglementarische Einschränkung seiner Ansicht nach durchaus möglich.

Wenn es dem Willen der Mehrheit im Haus entspricht, könnte etwa folgende Bestimmung ins Reglement aufgenommen werden:  
«Kurzfristige Vermietungen mit dauernden Wechseln sind untersagt.»  
Um wirklich eine klare Grenze zu ziehen, müssten die Häufigkeit der Vermietung und die jeweilige Dauer der Miete genauer umschrieben werden.

Ein Verbot gewisser Vermietungsgeschäfte könnte sich auch als Bumerang erweisen.

Vergegenwärtigt man sich die teils sehr unterschiedlichen Formen und Grössen von Stockwerkeigentümergeinschaften, sollten auch die besonderen Umstände Berücksichtigung finden. Bei einem Standort in einer Tourismusgemeinde mit hohem Anteil an Ferienwohnungen liegt der Fall wohl anders als in einem Quartier oder Dorf, wo die meisten Stockwerkeinheiten als Erstwohnsitz dauerhaft bewohnt sind. Mit der

rasch wachsenden Verbreitung von Airbnb muss man davon ausgehen, dass heute städtische Wohnungen ebenfalls häufiger als früher zu diesem Zweck genutzt werden. Statistiken dazu gibt es keine, aber es ist anzunehmen, dass im Zuge tiefer Zinsen und des Stockwerkeigentums-Booms die Zahl der Konfliktfälle zunehmen wird.

Wer verhindern will, dass Wohnungen im Haus über Airbnb vermietet oder ähnlich einem Aparthotel genutzt werden, muss selber aktiv werden. Der Stockwerkeigentümer oder auch die Verwaltung muss den Fall zum Thema machen und auf die Traktandenliste einer Eigentümerversammlung setzen. Ohne einen solchen Antrag wird sich im Haus nichts ändern.

### **Qualifiziertes Mehr nötig**

Änderungen des Reglements bedürfen des qualifizierten Mehrs. Das heisst, es werden in der Abstimmung nicht nur die Stimmen gezählt, auch die Mehrheit der Wertquoten ist massgeblich. In aller Regel braucht es die Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer und die Mehrheit sämtlicher Wertquoten (zum Beispiel 501/1000). Wenn sich ein betroffener Stockwerkeigentümer gegen einen solchen Beschluss zur Wehr setzen will, muss er ihn anfechten. Wie ein Gericht den Sachverhalt beurteilen würde, ist schwer abzuschätzen. «Je nach den konkreten Umständen ist die Wahrscheinlichkeit meines Erachtens relativ hoch, dass ein Verbot geschützt würde», sagt Rechtsanwalt Dominik Romang.

Eine rigide Pflicht zur Selbstnutzung respektive ein Verbot gewisser Vermietungsgeschäfte könnte sich auch als Bumerang erweisen. Denn erfahrungsgemäss finden Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen weniger Kaufinteressenten – was wiederum negative Folgen für den Wiederverkaufswert hätte.

(Tages-Anzeiger)

Erstellt: 28.11.2016, 08:25 Uhr