LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2026

Airbnb im Stockwerkeigentum

Vom stillen Beruf zum lauten Rollkoffer

Begründung | Reglement | Streit

Und braucht es dafür eine Sauna? Kurze Antwort: nein. Lange Antwort: die nächsten 35 Minuten.

Andrea-Franco Stöhr
Rechtsanwalt, Nievergelt & Stöhr AG

Nievergelt & Stoehr

Vorweg: drei Luftmatratzen, neun Millionen Inserate

Airbnb begann als Untervermietung. Ob der Vermieter zugestimmt hat, ist nicht überliefert.

3

Luftmatratzen, San Francisco 2007

16

Unterkünfte beim Start 2008

9 Mio.+

Airbnb-Inserate (Mai 2026)

1,2 Mrd.

Zimmernächte Booking Holdings 2025

Quellen: Fortune | Vox | DW | Airbnb | Booking Holdings | SAB

Nievergelt & Stoehr

Der Gast von morgen bucht nicht selbst

Er lässt buchen. Und zwar von jemandem, der nie ein Treppenhaus gesehen hat.

1 Oktober 2025

Booking.com und Expedia als Apps in ChatGPT.

2 August 2026

Google bucht in den USA Hotelzimmer direkt im KI-Modus.

3 Heute

Agenten reservieren. Die Hausordnung lesen sie nicht.

Neu im Treppenhaus: Bisher fragte man: Wer hat gebucht? Künftig: Was hat gebucht?

Quellen: Conduit | Resonance

Nievergelt & Stoehr

Willkommen in der schönen neuen Welt der Kurzzeitvermietung

Ein Hörspiel in einem Akt. Hauptrolle: ein Rollkoffer mit defektem Rad.

«Ein Hartschalenkoffer mit defektem Rad rollt über frisch geöltes Parkett. Das Geräusch: ein Güterzug auf einer Holzbrücke, nur langsamer.»

BEZIEHUNGSSTATUS

Hassliebe

Wermelinger, 2017

Man liebt die Einnahmen und hasst den Lärm.

Im Inserat: «ruhige Lage». Das stimmt auch, bis die Gäste ankommen.

Nievergelt & Stoehr



Illustration: KI-generiert (GPT Image), frei erfunden

Verkehrskontrolle im Treppenhaus

DIE AUSGANGSLAGE

Vermieten darf man, die Schranke liegt im Reglement

Für genervte Nachbarn ernüchternd: Das Eigentum ist hartnäckig.

Freiheit

Art. 712a Abs. 2 ZGB: Zum Benutzen gehört das Vermieten.

Schranke

Zweck und Benutzungsordnung, etwa «nur zu Wohnzwecken».

ER SAGT

«Meine Gäste wohnen eben auch hier, einfach kürzer.»

SIE SAGT

«Wohnen tut man, wenn man weiss, wo der Sicherungskasten hängt.»

Kurz: Das ZGB ist gastfreundlich. Das Reglement darf es weniger sein.

Quellen: ZGB (Fedlex)

DER LEITENTSCHEID | BGE 145 III 400

Residenz am See, mit allem, was Neid erzeugt

Die Nachbarschaft hatte Zeit zum Zählen.

27

26 Wohnungen und eine Bootswerft

3

Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum

0

Gutgläubigkeit: «als Pension» war schon verboten

Airbnb mit Bettwäsche und Reinigung. Die Gemeinschaft liess nur noch die dauerhafte Vermietung zu.

Endstand: Der Eigentümer verlor in allen Instanzen. Die Bootswerft blieb neutral.

Quellen: BGE 145 III 400 E. 4.2 und 4.4

Nievergelt & Stoehr

Der übersehene Satz: Sauna als Ersatz für Nähe

Wer in der Sauna sitzt, möchte wissen, wer neben ihm schwitzt.

> **«… dass die Liegenschaft mit 26 Wohnungen zwar relativ gross ist, aber die erwähnte gemeinsame Infrastruktur dies kompensiert und insgesamt für einen doch eher intimen Rahmen sorgt.»**
>
> BGE 145 III 400 E. 4.2

Funktion 1: eigenes Element

Privat, nicht für unkontrollierte Dritte.

Funktion 2: Ausgleich für die Grösse

Bei vier Wohnungen steht die Intimität im Grundriss.

Übersetzung: Gemeinsam schwitzen macht 26 Wohnungen zur Familie. Juristisch.

Quellen: BGE 145 III 400 E. 4.2

Nievergelt & Stoehr



Illustration: KI-generiert (GPT Image), frei erfunden

Beweisaufnahme vor Ort

Nievergelt & Stoehr

Das zweite Wort zum Merken

tendenziell

[tɛndɛntsiˈɛl], Adverb. Bedeutung im Bundesgericht: meistens. Bedeutung im Treppenhaus: kommt drauf an.

Das Ruhebedürfnis sei in einer Erstwohnliegenschaft «tendenziell» wichtiger. Nicht: immer. Nicht: nur dort.

Merke: Aus «tendenziell» darf keine Regel werden. Sonst hiesse das Wort «immer».

Quellen: BGE 145 III 400 E. 4.2

Nievergelt & Stoehr

Kurze Vermietung ausschliessen ja, Vermietung verbieten nein

Das Reglement darf die Tür enger machen. Zumauern darf es sie nicht.

Zulässig

- Tage-, wochen-, monatsweise Vermietung ausschliessen
- Nur dauerhafte Vermietung zulassen

Zu weit

- Generelles Vermietungsverbot (im Regelfall)
- Zwang zur Eigennutzung

Grundregel: Kurz vermieten kann man verbieten, Vermieten an sich nicht. Sonst wäre es eine Dauerleihgabe.

Quellen: BGE 145 III 400 E. 4.3

IN EIGENER SACHE

Offenlegung: Ich war dabei – und habe verloren

Hier im Vortrag und nicht in einer Fussnote, wo sie niemand liest.

2

Bündner Verfahren, beide für die klagende Partei geführt

0

Etappensiege in der ersten Instanz

offen

Gesamtwertung: Berufungen hängig



Illustration: KI-generiert (GPT Image), frei erfunden

BEIPACKZETTEL ZU DIESEM VORTRAG

Wirkstoff: Kritik eines Beteiligten, fair wiedergegeben, dann gewürzt.
Kennzeichnung: Eigener Standpunkt heisst «Unsere Sicht». Nichts aus den Akten.
Nebenwirkung: leichte Befangenheit, offen deklariert.

Nievergelt & Stoehr

Die Gegenprobe: ein Engadiner Haus ohne Sauna

Vier Eigentümer, ein Eingang, null Saunen. Was soll da schon schiefgehen.

4
Eigentümer

75,2 %
Zweitwohnungen in der Gemeinde

2 : 2
Abstimmung über den Antrag

0
Saunen. Wir haben nachgezählt.

Reglement: «nur zu Wohnzwecken oder für die Ausübung eines freien, stillen Berufes». Man denkt an den Steuerberater, der mit leiser Stimme telefoniert.

Glossar: Das Haus gilt als «ringhörig», die juristisch diplomatische Bezeichnung für Wände aus Karton.

Nievergelt & Stoehr

Entscheid 1, Unterlassungsklage: Sprintetappe verloren

Sechs Streckenabschnitte. Das Zielfoto wertet das Obergericht aus.

7 / 5	Mieterwechsel 2022 / 2023	**2–3 Mte.**	Vermietung pro Jahr
ortsüblich	bei 75,2 % Zweitwohnungen	**2 Fotos**	Schlüssel im Milchfach
1 Vorfall	beim Parkieren belegt	**Art. 929**	Reklamation nicht dargetan. Unsere Sicht: umgehend

ETAPPE 1

ZIEL: ABGEWIESEN

Immerhin: Rechtsschutzinteresse bejaht.

Erkenntnis: Der Vorsatz, nicht mehr zu vermieten, ist so belastbar wie der Vorsatz, im Januar mit dem Joggen zu beginnen.

Nievergelt & Stoehr

Entscheid 2, Anfechtung: trotz guter Nachrichten abgewiesen

Im Flachstück vorne, am Schlussanstieg abgehängt.

Flachstück: gute Nachrichten

- Negativbeschluss anfechtbar
- Richterliche Anordnung zulässig
- Reglementsfrist keine Klagefrist

SCHLUSSANSTIEG: DIE BEGRÜNDUNG

1. Zweitwohnung: weniger Ruhebedürfnis
2. Klein, aber ohne Sauna
3. Erholung «lediglich subjektiv»
4. Anfragen einzeln ablehnbar

ETAPPE 2

GESAMTWERTUNG: OFFEN

2. Etappe ebenfalls nicht gewonnen.

Rennbericht: Entscheidend war auch die fehlende Sauna. Damit hatte niemand im Feld gerechnet.

Nievergelt & Stoehr

Kritik eines Beteiligten – Befangenheit inklusive

Der Referent ist befangen. Das Publikum nicht.

Sauna & Co.: Doppelfunktion

Ausgleich für 26 Wohnungen. Bei vier trifft man Fremde im Eingang, nur ohne Handtuch.

Erstwohnung vs. Ferienhaus

Stärkstes Gegenargument. Aber bei einem Eingang trifft der Rollkoffer dieselben Ohren.

Ablehnungsfreiheit

Der Gast ist nicht leiser, weil von Hand bestätigt wurde.

«Stiller» Beruf

Der Anhaltspunkt steht im Reglement. Erholung ist in der Ferienwohnung der Zweck.

Ortsüblichkeit

Wer Vermietung an Vermietung misst, findet sie immer ortsüblich.

Besitzesschutz

Unsere Sicht: umgehend reklamiert. Jeden Sommer ein neues Rennen.

Quellen: BGE 145 III 400 E. 4.2 | LGVE 2017 I Nr. 4 E. 6.2

Nievergelt & Stoehr

Praxishinweise, gratis und ohne Honorarnote

Gilt, wie auch immer die Berufungen ausgehen.

1	**Dokumentieren**	Schriftlich, datiert, archiviert wie Liebesbriefe.
2	**Übermässigkeit**	Lärmprotokoll statt Empörung.
3	**Negativbeschluss**	Mit richterlicher Anordnung. Mitternacht ist Mitternacht.
4	**Das Reglement**	Eine Mindestmietdauer erspart den Prozess.

Faustregel: Niemand erfindet aus Leidenschaft siebzehn Einträge mit «22.40 Uhr, Rollkoffer».

Nievergelt & Stoehr

Die unfreiwillige Bauanleitung

Bitte nicht nachbauen. Der Referent haftet nicht für Saunen.

VARIANTE SAUNA

ca. CHF 80 000

Bau einer Sauna, um sie danach niemandem zu gönnen. Protokoll: Intimitätsförderungsmassnahme.

VARIANTE SATZ

eine Grundbuchgebühr

Mindestmietdauer im Reglement. Kein Beton, kein Aufguss.

Rat: Lieber ein Notar als ein Saunaofen. Er wärmt nicht, aber er beurkundet.

Nievergelt & Stoehr



Illustration: KI-generiert (GPT Image), frei erfunden

Variante Sauna, umgesetzt

Nievergelt & Stoehr

Die Reglementsänderung: ein Satz, die doppelte Mehrheit

Köpfe zählen ist leicht. Wertquoten erklärt man danach vor Gericht.

Mindestmietdauer = Benutzungsregel

Mehrheit der Köpfe und der Wertquoten (Art. 712g Abs. 3, Art. 647b Abs. 1 ZGB).

Schwere Beschränkung = Einstimmigkeit

Oder Zustimmung des Betroffenen. Wer lange vermietet, beruft sich auf die gelebte Nutzung.

EMPFEHLUNG

> 3 Monate

Anknüpfung an Art. 253a Abs. 2 OR.

Konventionalstrafe: Quorum höchstrichterlich noch offen.

Faustregel: Wer Köpfe zählt, sollte die Wertquoten nicht vergessen.

Quellen: BGE 145 III 400 E. 4.3 | BGer 5A_362/2025 E. 4.1 | BGE 139 III 1 E. 4.3.2

Nievergelt & Stoehr

Drei Fragen, die an jeder Versammlung kommen

Meistens kurz vor dem Apéro. Darum jetzt.

1 Zählen Abwesende?

Ja. Mehrheit aller, nicht der Anwesenden. Vollmachten sammeln.

2 3 Wohnungen, 3 Stimmen?

Drei Wertquoten, ein Kopf, meist eine Meinung.

3 Stimmt der Vermieter mit?

Über die Mindestmietdauer ja. Darüber, ob man ihn verklagt, nein.

Merke: Die bequemste Opposition ist jene, die gar nicht erst erscheint.

Quellen: Art. 647b, 67, 68 ZGB | BGE 143 III 537 E. 4.2.3 | BGE 134 III 481 E. 3.4

Nievergelt & Stoehr

Der Satz, der Gerichte (und Anwälte) entlastet

Keine Sauna, kein Beton, kein Aufguss. Nur Grammatik.

«Die Überlassung an Dritte ist zulässig, wenn sie für eine zusammenhängende Dauer von mehr als drei Monaten erfolgt. Untersagt ist die Überlassung an Dritte für jeweils drei Monate oder weniger, unabhängig davon, ob sie über Online-Plattformen, Apps, Vermittler, automatisierte Systeme, KI-Agenten oder auf anderem Weg angeboten, vermittelt oder abgeschlossen wird.»



Illustration: KI-generiert (GPT Image), frei erfunden

Wirkung: Die Grossmutter darf einziehen, drei Reisegruppen pro Woche nicht.

Nievergelt & Stoehr

Ein Satz mit Begleitern: die Musterbestimmung

Acht Bausteine, null Beton. Wortlaut auf den nächsten zwei Folien.

A Zweck

Bleibt unverändert. Keine Einstimmigkeitsfalle.

B Erlaubt

Mehr als drei Monate: ausdrücklich zulässig.

C Untersagt

Drei Monate oder weniger, auf jedem Weg.

D Zurechnung

Was der KI-Agent tut, tut der Eigentümer.

E Meldepflicht

Vorgängig melden, auch automatische Buchungen.

F Weitergabe

Pflichten an Mieter. Schlüssel nicht ins Milchfach.

G Strafe

Massvoll, pro Tag, nach Abmahnung.

H Übergang

Bestätigte Buchungen: längstens sechs Monate.

Grundregel: Die gute Klausel ist nicht die strengste, sondern die, über die man nicht streiten muss.

Nievergelt & Stoehr

Wortlaut (1/2): Zweck, Erlaubtes, Verbot, Zurechnung, Meldepflicht

A. Zweckbestimmung

[1] Die Zweckbestimmung gemäss Art. […] des Reglements bleibt unverändert. Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die Benutzung der Einheiten im Rahmen dieses Zwecks.

B. Zulässige Überlassung an Dritte

[2] Die entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung einer Einheit an Dritte zum Gebrauch ist zulässig, sofern sie für eine zusammenhängende Dauer von mehr als drei Monaten erfolgt und die Nutzung dem Zweck der Liegenschaft entspricht. Zulässig bleiben namentlich unbefristete Mietverträge sowie befristete Mietverträge mit einer Dauer von mehr als drei Monaten.

C. Untersagte Kurzzeitüberlassung

[3] Untersagt ist die entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Einheit oder einzelner Räume an Dritte zum Gebrauch für eine Dauer von jeweils drei Monaten oder weniger, unter Vorbehalt von Abs. 5.

[4] Das Verbot gilt unabhängig davon, auf welchem Weg die Überlassung angeboten, angebahnt, vermittelt, abgeschlossen, bestätigt oder verwaltet wird, namentlich über Online-Buchungs- und Vermittlungsplattformen, Apps, Websites, Kanal- oder Verwaltungssoftware, Vermittler und Verwaltungsdienstleister, automatisierte Buchungssysteme oder Software- und KI-Agenten, und unabhängig von der Bezeichnung des Anbieters oder des Vertragsverhältnisses.

[5] Nicht erfasst sind gewöhnliche Besuche sowie die gelegentliche unentgeltliche Überlassung an Personen aus dem persönlichen Umfeld des Stockwerkeigentümers.

D. Zurechnung von Hilfspersonen und automatisierten Systemen

[6] Handlungen von Vermittlern, Verwaltungsdienstleistern, Plattformen sowie von automatisierten Systemen und Software- oder KI-Agenten, die im Auftrag oder mit Zustimmung des Stockwerkeigentümers Einheiten anbieten, Anfragen beantworten oder Buchungen annehmen, gelten als Handlungen des Stockwerkeigentümers. Er kann sich nicht darauf berufen, eine Buchung sei ohne sein Wissen oder automatisch zustande gekommen.

[7] Der Stockwerkeigentümer stellt sicher, dass von ihm eingesetzte Systeme und Dienstleister so eingerichtet oder angewiesen sind, dass sie keine nach Abs. 3 untersagten Überlassungen anbieten oder bestätigen.

E. Meldepflicht

[8] Wer seine Einheit ganz oder teilweise Dritten zum Gebrauch überlässt, hat dies der Verwaltung vorgängig schriftlich oder in Textform mitzuteilen; dies gilt auch für automatisiert angenommene Buchungen. Die Mitteilung enthält Beginn und Ende der Überlassung, Name und Kontaktangaben der nutzungsberechtigten Person sowie eine während der Überlassung erreichbare Kontaktperson.

[9] Die Verwaltung darf diese Angaben ausschliesslich zur Wahrung der gemeinschaftlichen Ordnung und Sicherheit, zur Kostenabrechnung sowie zur Durchsetzung dieses Reglements bearbeiten. Sie löscht die Angaben, sobald sie für diese Zwecke nicht mehr benötigt werden.

Wortlaut (2/2): Weitergabe, Konventionalstrafe, Übergang

F. Weitergabepflicht und Haftung für Dritte

[10] Jeder Stockwerkeigentümer haftet für das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch seiner Einheit oder den Aufenthalt darin gestattet, wie für sein eigenes Verhalten.

[11] Er hat die Pflichten aus diesem Reglement seinen Mietern, Untermietern und sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich zu überbinden und deren Einhaltung sicherzustellen. Schlüssel und Zugangscodes dürfen nicht in gemeinschaftlich zugänglichen Behältnissen wie dem Milchfach hinterlegt werden. Missachtet eine nutzungsberechtigte Person die Gemeinschaftsordnung trotz zweimaliger schriftlicher Ermahnung, kann die Verwaltung, gestützt auf einen Beschluss der Versammlung, verlangen, dass der Stockwerkeigentümer das Vertragsverhältnis auf den nächstmöglichen Termin kündigt oder, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, aus wichtigem Grund auflöst.

G. Konventionalstrafe

[12] Verstösst ein Stockwerkeigentümer schuldhaft gegen Abs. 3, schuldet er der Gemeinschaft für jeden Kalendertag, an dem die Einheit reglementswidrig Dritten überlassen wird, eine Konventionalstrafe von CHF […]. Die Konventionalstrafe ist geschuldet, wenn die Verwaltung den Stockwerkeigentümer vorgängig schriftlich abgemahnt und ihm eine angemessene Frist zur Einstellung angesetzt hat. Ohne Abmahnung ist sie geschuldet bei vorsätzlichen Verstössen sowie bei jedem weiteren Verstoss nach einer früheren Abmahnung.

[13] Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens, der Ersatz der verursachten Verwaltungskosten sowie die gerichtliche Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs bleiben vorbehalten. Die richterliche Herabsetzung einer übermässig hohen Konventionalstrafe nach Art. 163 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

H. Übergangsbestimmung

[14] Vor Inkrafttreten dieser Bestimmung verbindlich bestätigte und nachweisbare Buchungen dürfen erfüllt werden, längstens jedoch bis sechs Monate nach Inkrafttreten. Neue Buchungen, die gegen Abs. 3 verstossen, sind ab Inkrafttreten unzulässig; automatisierte Systeme sind auf diesen Zeitpunkt hin anzupassen.

[15] Der betroffene Stockwerkeigentümer reicht der Verwaltung innert 20 Tagen seit Inkrafttreten eine Liste der bestehenden Buchungen mit Zeitraum und Beleg ein.

Nievergelt & Stoehr

Warum auch KI-Agenten ins Reglement gehören

Wer «Airbnb» schreibt, regelt nur Airbnb.

1 Technologieneutral

Am Ergebnis anknüpfen, nicht am Werkzeug.

2 Zurechnung

Was das System tut, tut der Eigentümer.

3 Meldepflicht

Auch automatische Buchungen melden.

Szenario 2027: Zwei Agenten schliessen den Vertrag. Im Treppenhaus steht nur der Rollkoffer.

DER ERNSTFALL

Der Streit: beschliessen, durchsetzen, vollstrecken

Der Nachbar lächelt und bucht die nächste Familie. Was nun?

1 **Beschluss**
Zuerst die Gemeinschaft, nicht der Einzelne

2 **Klage**
Unterlassung mit Strafandrohung (Art. 292 StGB)

3 **Beweise**
Kalender, Inserate, Edition (Art. 160 ZPO)

Anfechtung hemmt nicht: Vollzug stoppen nur mit Art. 261 ZPO.
Nachbarrecht: Das Reglement prägt den Massstab, den Nachweis ersetzt es nicht.
Rechtsbegehren: Nutzungsweise verbieten, nicht das Inserat.
Konventionalstrafe: CHF 500 gegen CHF 250 Miete. Wirkt ohne Taschenrechner.
Stimmrecht: Über die Klage gegen ihn stimmt der Vermieter nicht mit.

Mietrecht: Untermiete nur mit Zustimmung (Art. 262 OR). Darum Weitergabepflicht ins Reglement.

Quellen: BGE 151 III 377 E. 2.3 f.

Nievergelt & Stoehr

Und der Käufer? Kauft das Reglement gleich mit

Schlüssel, Kaufvertrag, Reglement. Raten Sie, was am schwersten wiegt.

Ja.

- Reglement, Beschlüsse und Urteile binden den Käufer (Art. 649a Abs. 1 ZGB).
- Die Anmerkung ist bloss deklaratorisch.
- Die Mindestmietdauer gehört dazu.



Illustration: KI-generiert (GPT Image), frei erfunden

Merke: Das Reglement liest man vor dem Kaufvertrag, nicht vor dem Friedensrichter.

Quellen: OGer ZH NP260008 E. 5.1

ZUM MITNEHMEN

Die Moral von der Sauna

1	**Kein Automatismus**	Die Sauna ist ein Indiz, kein Mechanismus.
2	**Wohnzweck ist ein Glücksspiel**	Besser: Mindestmietdauer, technologieneutral.
3	**Messbar statt streng**	Dauer regeln, nicht den Kanal.
4	**Sauber durchsetzen**	Fristen wahren, Beweise sammeln.
5	**Käufer gebunden**	Ob angemerkt oder nicht.

Fazit: Bauen Sie keine Sauna. Schreiben Sie einen Satz, und zwar rechtzeitig: Reglemente sind wie Skihelme.

DISKUSSION

Fragen?

Wer eine Frage zur Sauna hat: Die Antwort lautet weiterhin nein.

Andrea-Franco Stöhr
Nievergelt & Stöhr AG