



**Universität
Zürich** UZH

Rechtswissenschaftliches Institut

Mietwohnungen und Stockwerkeigentum auf Buchungsplattformen

2. Andermatt Tourism Law Forum

Prof. Dr. Alessia Dedual, LL.M. (Universität Zürich)

10.03.2023



GASTGEBER BEI AIRBNB WERDEN

Verdien dir auf Airbnb als Gastgeber etwas dazu

Finde heraus, was du dir dazuverdienen könntest

Zürich

4 Gäste

Gesamte Unterkunft

2'515 CHF

monatliches Potenzial ⓘ

Los geht's

Warum Gastgeber bei Airbnb werden?

Ganz gleich, welche Art von Unterkunft oder Zimmer du teilen möchtest: Mit Airbnb kannst du einfach und sicher Geld verdienen und Millionen Reisende erreichen, die nach einzigartigen Unterkünften wie deiner suchen.

Du hast alles unter Kontrolle

Bei Airbnb hast du die volle Kontrolle über deine Verfügbarkeit, Preise, Hausregeln und darüber, wie du mit Gästen interagierst. Du kannst Zeiten für den Check-in festlegen und den Vorgang ganz nach deinem Wunsch abwickeln.

Wir sind auf jedem Schritt des Weges für dich da

Airbnb bietet dir Werkzeuge, Tipps zum Thema Gastfreundschaft, einen täglich rund um die Uhr verfügbaren Kundenservice und eine Online-Community von erfahrenen Gastgebern, die Fragen beantworten und Erfolgsrezepte teilen.





Inhalt

1. Dreiecksverhältnis zwischen Airbnb – Gastgeberin – Gast

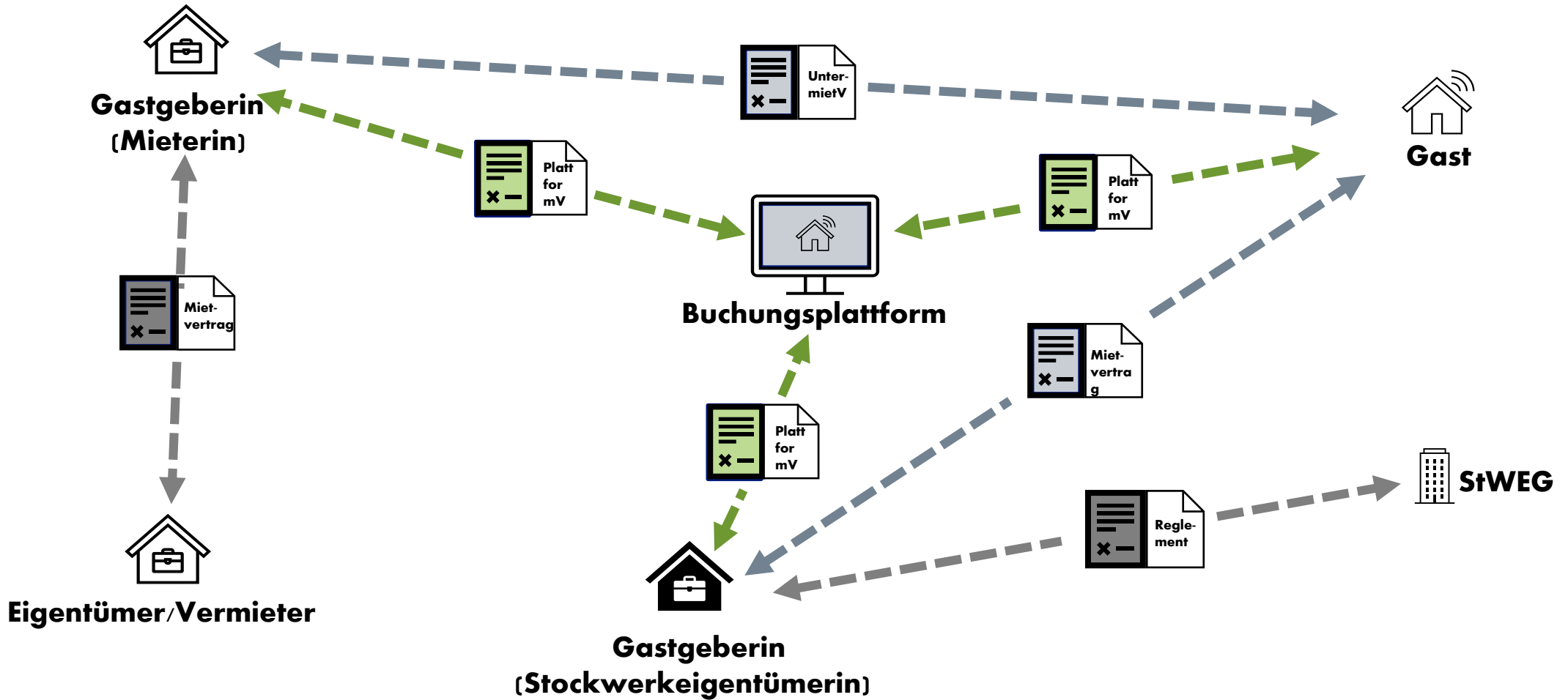
- Solidarität im Sinne von Art. 143 ff. OR?
- Geschäftsmodell von Airbnb

2. Beziehung zwischen Gastgeberin – Gast: Immergleiches Rechtsverhältnis?

- Miete / Atypische Miete
- Untermiete
- Gastaufnahmevertrag

3. Legt das CH-Privatrecht dem Geschäftsmodell von Airbnb Steine in den Weg?

- Recht zum Stockwerkeigentum
- Mietrecht, insbesondere Mängelrechte





1. Das Geschäftsmodell von Airbnb

«Die Airbnb-Plattform ist eine Online-Plattform, auf der Nutzer („Mitglieder“) Services veröffentlichen, anbieten, suchen und buchen können.»

Abweichungen zu einem herkömmlichen Marktplatz

- Reichweite
- Zahlungsabwicklung
- Airbnb bewertet Angebot; Stichwort „Superhost“
- Algorithmisierung des Angebots
- Airbnb macht Vorgaben zu Vertragsbedingungen zwischen Gastgeberin und Gast; Stichwort Waffen
- ADR

→ Sind wir in einem Zwei- oder Drei-Parteienverhältnis?



1. Dreiecksverhältnis zwischen Airbnb – Gastgeberin – Gast (I)

Haften Airbnb und die Gastgeberin gemeinsam für die korrekte Vertragserfüllung?

Erste Abteilung: Allgemeine Bestimmungen
Vierter Titel: Besondere Verhältnisse bei Obligationen
Erster Abschnitt: Die Solidarität

OR 143

A. Solidarschuld

I. Entstehung

¹ Solidarität unter mehreren Schuldern entsteht, wenn sie erklärt, dass dem Gläubiger gegenüber jeder einzeln für die Erfüllung der ganzen Schuld haften wolle.

→ Vertrag

² Ohne solche Willenserklärung entsteht Solidarität nur in den vom Gesetz bestimmten Fällen.

→ Gesetz



1. Dreiecksverhältnis zwischen Airbnb – Gastgeberin – Gast (II)

Solidarität aus Vertrag?

Nutzungsbedingungen für europäische Nutzer (<https://www.airbnb.ch/help/article/2908#EU4>)

«Die Airbnb-Plattform ist eine Online-Plattform, auf der Nutzer („**Mitglieder**“) Services veröffentlichen, anbieten, suchen und buchen können. Mitglieder, die Services veröffentlichen und anbieten, sind „**Gastgeber**“, und Mitglieder, die diese Services suchen, buchen oder nutzen, sind „**Gäste**“. [...] **Airbnb ist weder Vertragspartner bei Verträgen, die direkt zwischen Gastgebern und Gästen geschlossen werden, noch Immobilienmakler, Reisebüro, Versicherer, Veranstalter oder Vermittler von Pauschalreisen.**

5.2 Verträge mit Gästen. Wenn Sie eine Buchungsanfrage bestätigen oder eine Buchungsbestätigung über die Airbnb-Plattform erhalten, **schließen Sie einen Vertrag direkt mit dem Gast ab und sind dafür verantwortlich, den Gastgeber:innen-Service zu den Bedingungen und zu dem Preis zu erbringen, die in Ihrem Inserat angegeben sind.**

16. Die Rolle von Airbnb. Wir bieten Ihnen die Berechtigung zur Nutzung einer Plattform, auf der Mitglieder Gastgeber:innen-Services veröffentlichen, anbieten, suchen und buchen können. **Wenn Mitglieder eine Buchung vornehmen bzw. bestätigen, schließen sie direkt miteinander einen Vertrag. Airbnb ist und wird keine Vertragspartei oder sonstiger Beteiligter an dem Vertragsverhältnis zwischen Mitgliedern.»**



1. Dreiecksverhältnis zwischen Airbnb – Gastgeberin – Gast (III)

Haften Airbnb und die Gastgeberin gemeinsam für die korrekte Vertragserfüllung?

Erste Abteilung: Allgemeine Bestimmungen
Vierter Titel: Besondere Verhältnisse bei Obligationen
Erster Abschnitt: Die Solidarität

OR 143

A. Solidarschuld

I. Entstehung

¹ Solidarität unter mehreren Schuldnern entsteht, wenn sie erklären, dass dem Gläubiger gegenüber jeder einzeln für die Erfüllung der ganzen Schuld haften wolle.

→ Vertrag ✗

² Ohne solche Willenserklärung entsteht Solidarität nur in den vom Gesetze bestimmten Fällen.

→ Gesetz



1. Dreiecksverhältnis zwischen Airbnb – Gastgeberin – Gast (IV)

Solidarität aus Gesetz?

Erste Abteilung: Allgemeine Bestimmungen
Zweiter Titel: Die Wirkung der Obligationen
Erster Abschnitt: Die Erfüllung der Obligationen

OR 70

A. Allgemeine Grundsätze

II. Gegenstand der Erfüllung

2. Unteilbare Leistung

¹ Ist eine unteilbare Leistung an mehrere Gläubiger zu entrichten, so hat der Schuldner an alle gemeinsam zu leisten, und jeder Gläubiger kann die Leistung an alle gemeinsam fordern.

² Ist eine [redacted] von [redacted] zu entrichten, so ist [redacted] verpflichtet.

³ Sofern sich aus den Umständen nicht etwas anderes ergibt, kann alsdann der Schuldner, der den Gläubiger befriedigt hat, von den übrigen Schuldnern verhältnismässigen Ersatz verlangen, und es gehen, soweit ihm ein solcher Anspruch zusteht, die Rechte des befriedigten Gläubigers auf ihn über.



Ansatzpunkt für
Solidarität aus Gesetz



1. Dreiecksverhältnis zwischen Airbnb – Gastgeberin – Gast (V)

Haften Airbnb und die Gastgeberin gemeinsam für die korrekte Vertragserfüllung?

Erste Abteilung: Allgemeine Bestimmungen
Vierter Titel: Besondere Verhältnisse bei Obligationen
Erster Abschnitt: Die Solidarität

OR 143

A. Solidarschuld

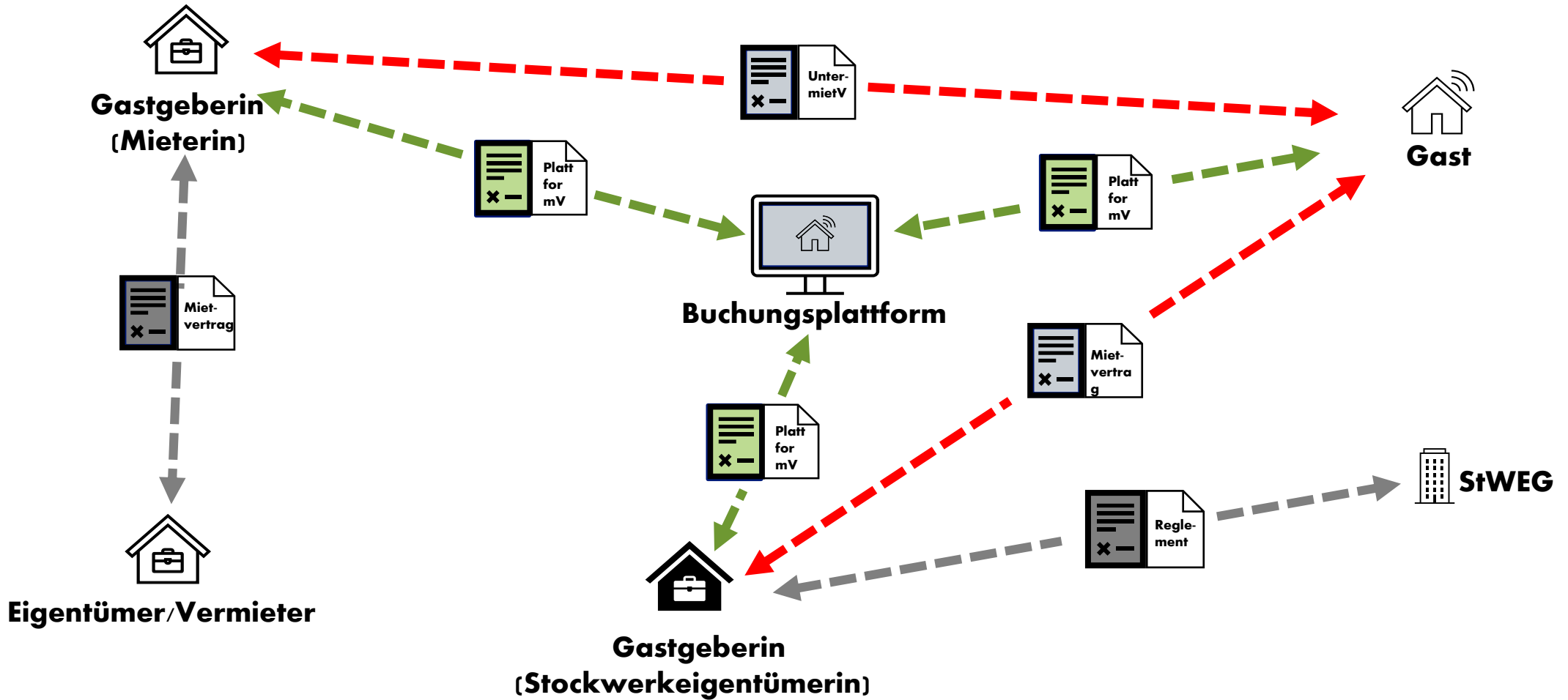
I. Entstehung

¹ Solidarität unter mehreren Schuldnern entsteht, wenn sie erklären, dass dem Gläubiger gegenüber jeder einzeln für die Erfüllung der ganzen Schuld haften wolle.

→ Vertrag ✗

² Ohne solche Willenserklärung entsteht Solidarität nur in den vom Gesetze bestimmten Fällen.

→ Gesetz ✗





2. Verhältnis zwischen Gastgeberin und Gast – immer gleiches Rechtsverhältnis? (I)

Grundsatz:

- Eigentümer/Stockwerkeigentümer - Gast: Vermietung der Wohnung (Art. 253 ff. OR)
- Mieter/Entlehner - Gast: Untermiete (Art. 262 OR)

Werden Zusatzdienstleistungen angeboten:

- Atypischer Mietvertrag: Wäsche- und Putzservice
- Gastaufnahme-/Beherbergungsvertrag = gemischter Vertrag: Beherbergung und Bewirtung, Wellnessangebot etc.



2. Verhältnis zwischen Gastgeberin und Gast – immer gleiches Rechtsverhältnis? (II)

Gelten also für alle Verträge über Airbnb die zwingenden mietrechtlichen Schutzbestimmungen zur Mietzinsgestaltung und Kündigung?

Dagegen spricht:

- Keine Anwendung auf Ferienwohnungen, die nicht für länger als drei Monate gemietet werden (vgl. Art. 253a Abs. 2 OR) → Damit bleibt nur Spielraum für Geschäftsreisende; hier aber fraglich, ob diese «wohnen», wenn sie nur kurzzeitig einziehen
- Im Falle von angebotenen Zusatzdienstleistungen im Sinne von Hotellerie bewegt sich der Vertragsschwerpunkt vom Mietrecht weg
- Bei Befristung muss Erstreckung 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer beantragt werden (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR)

CAVEAT: nächste Folie



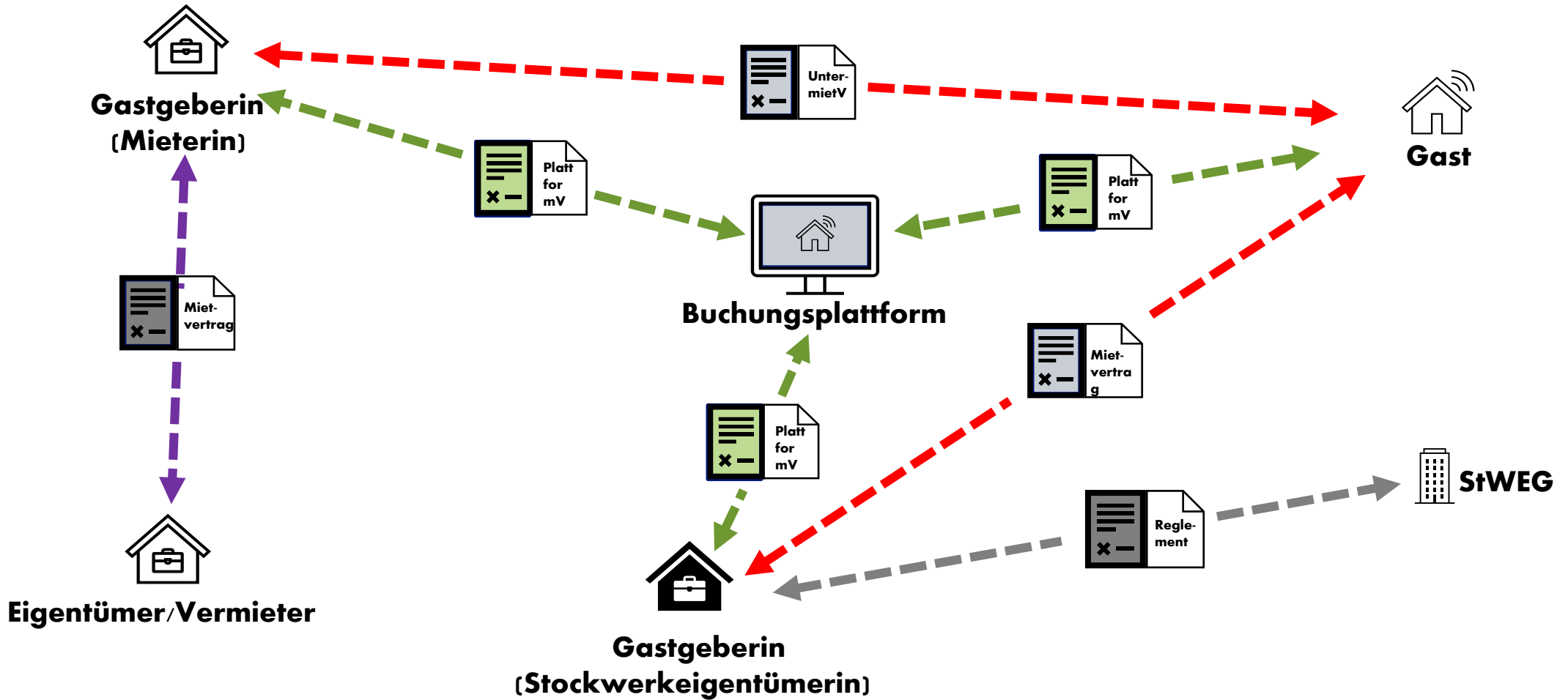
2. Verhältnis zwischen Gastgeberin und Gast – immer gleiches Rechtsverhältnis? (III)

Gelten also für alle Verträge, die über Airbnb geschlossen wurden, die zwingenden mietrechtlichen Schutzbestimmungen zur Mietzinsgestaltung und Kündigung nicht?

CAVEAT:

Soweit Wohnungen über Airbnb auf längere Zeit vermietet werden, darf der Vertragsabschluss über die Plattform nicht dazu führen, dass die Mieterschutzbestimmungen umgangen werden können.

DANN BEFINDEN WIR UNS IN EINEM NORMALEN (UNTER-)MIETVERHÄLTNIS !





3. Regulatorien: Verhältnis Vermieter – Mieterin (Gastgeberin) (I)

Zustimmung zur Untermiete

OR 262

K. Untermiete

¹ Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

² Der Vermieter kann die [redacted], wenn:

- a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags [redacted] sind;
- c. dem Vermieter aus der Untermiete [redacted] entstehen.

³ Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.



3. Regulatorien: Verhältnis Vermieter – Mieterin (Gastgeberin) (II)

Mangelhaftigkeit der Sache für die anderen Mietparteien

OR 259a

G. Mängel während der Mietdauer

II. Rechte des Mieters

1. Im Allgemeinen

¹ Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der [redacted]
[redacted] der Sache [redacted] so kann er verlangen,
dass der Vermieter:

- a. den [redacted];
- b. den Mietzins verhältnismässig [redacted];
- c. Schadenersatz leistet;
- d. den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt.

² Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen.



3. Rechtsprechung immateriellen Immissionen als Mangel (I)

BGer 4C.527/1996 vom 29. Mai 1997: Zur Mietsache gehören auch Gemeinschaftseinrichtungen (Treppenhaus, Eingangshalle etc.), der Zugang zum Gebäude und zu sonstigen angrenzenden Grundstücken (E. 3a).

BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003: Mietminderung infolge eines fleckigen Teppiches im Eingangsbereich, der während 5 Jahren nicht erneuert wurde, gewährt. Gleichzeitig bestätigte Gericht eine 15-prozentige Mietminderung wegen „ekelhafter“ Umgebung und Zufahrt; der Innenhof, die Eingangshalle des Gebäudes und die Tiefgarage waren übermässig verschmutzt, wobei insbesondere im Innenhof Müll verstreut lag.

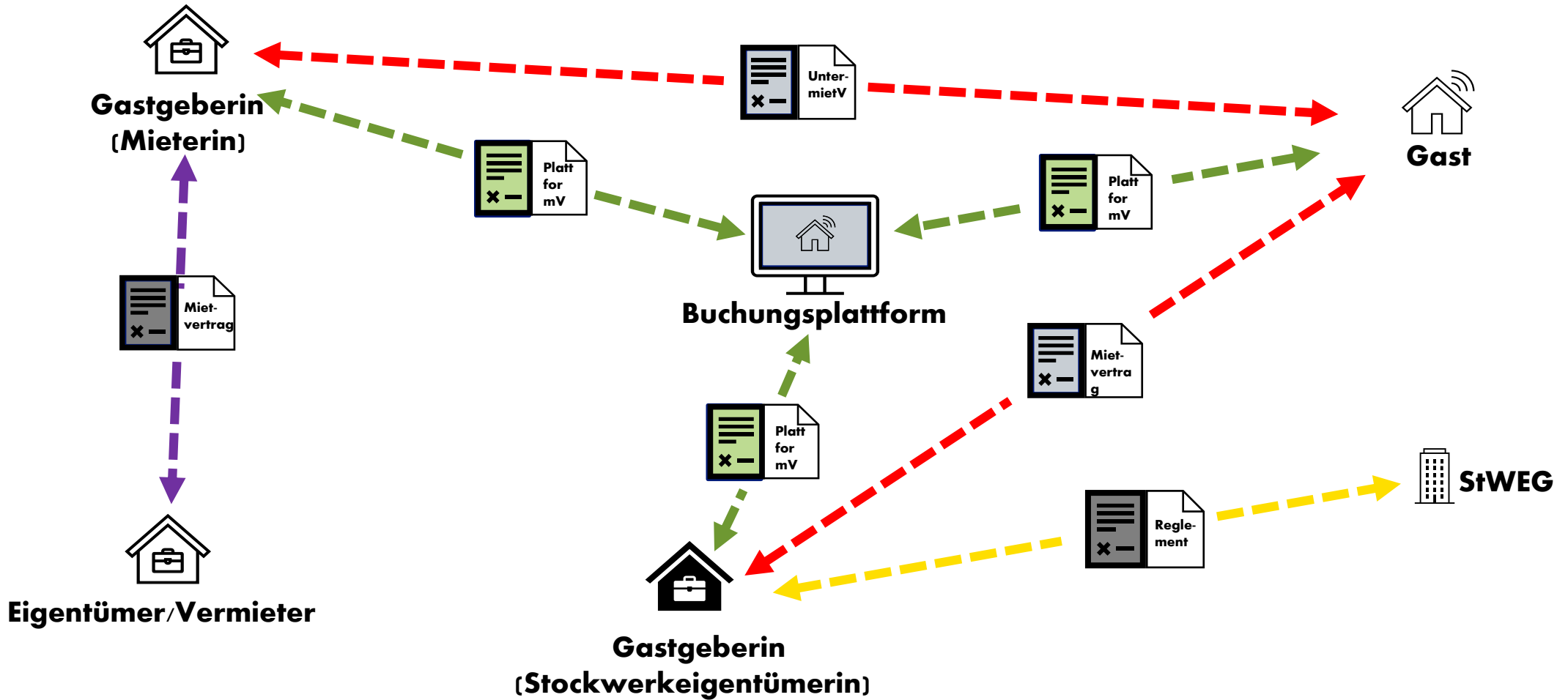
BGE 135 III 345: Die Feststellung eines Mangels setzt den Vergleich zwischen dem tatsächlichen Zustand der Sache und dem vereinbarten Zustand voraus; ein Mangel liegt demnach vor, wenn die Sache nicht eine Beschaffenheit hat, die der Vermieter zugesagt oder auf die der Mieter unter Hinweis auf den vereinbarten Gebrauch vertrauen durfte. [...] Bestätigt Privatheit als schützenswertes Interesse, welches theoretisch zu einem Mangel im mietrechtlichen Sinn führen kann. Ic: **Kein Mangel durch Neubau des Nachbargebäudes, wodurch neuerdings Einblick ins Schlafzimmer vom Nachbarhaus aus möglich ist** (vgl. E. 3).



3. Rechtsprechung immateriellen Immissionen als Mangel (II)

Urteil des Bezirksgerichts vom 9. Februar 2017, MG160009-L/U: Der Kläger behauptete sodann, die Gäste des Beklagten hätten durch ihr Verhalten die anderen Mieter im Haus gestört. Der Beklagte bestritt dies nicht. In einer ruhigen und gehobenen Wohnlage, in der sich die Liegenschaft des Klägers befindet, erwarten die Mieter eine qualitativ hochstehende Wohnumgebung. Ein negativ auffallendes Verhalten von stetig wechselnden Untermietern (z.B. Lärm auf den Balkonen, Falschparkieren) könnte die anderen Mieter des Klägers dazu bewegen, ihm gegenüber Mietzinsreduktionen geltend zu machen oder gar auszuziehen (E. 2.3.11).

- **Kurzzeitvermietung über Airbnb ist für die anderen Mieter ein Mangel im Sinne von Art. 259a OR**
- **Mietzinsreduktion als Folge**





3. Zulässigkeit kurzzeitiger Vermietung im Stockwerkeigentum (I)

Grundsatz (Art. 712a Abs. 2 ZGB):

- Freiheit in Verwaltung, Benutzung und baulicher Ausgestaltung
- In den Grenzen der Sonder- und Miteigentumsrecht der anderen

Mögliche Einschränkungen:

- Gesetz
 - Beachte auch Verweisung auf Bestimmungen des Miteigentums (Art. 712g Abs. 1 ZGB)
- Gemeinschaftsordnung (Reglement): Zweckbestimmung der Liegenschaft und Regelung der Benutzungsart obliegt den Stockwerkeigentümern. IdR geschieht dies im Begründungsakt, im Reglement oder aus den konkreten Umständen (Art. 712g ZGB) (BGE 145 III 400 E. 4.1).
- Vereinbarungen mit Dritten



3. Zulässigkeit kurzzeitiger Vermietung im Stockwerkeigentum (II)

BGer 5A_436/2018 vom 4. April 2019 E. 4.2 (Airbnb-Fall): Ist Wohnungsüberlassung über Airbnb mit der reglementarisch vorgesehenen Nutzungsweise («Wohnzweck») vereinbar?

- Beurteilung nach den Umständen des Einzelfalls:
 - Häufigkeit der Wechsel
 - Grad der Drittnutzung
 - Intensität der reellen Immissionen
- Gemeinschaftliche Infrastruktur (Schwimmbad, Sauna etc.): von Natur her nicht für Dritte bestimmt
- Potentielle Ruhestörung:
 - Anreise mit viel Gepäck
 - Urlaubsrhythmus – nicht unbedingt Bedürfnis nach Bettruhe
 - Augenmerk liegt nicht zwangsläufig auf Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliches Institut

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit