

Wenn die Airbnb-Nachbarn nerven

Mietrecht Nächtlicher Lärm, ständig wechselnde Gäste: Für Hausbewohner kann es unangenehm sein, wenn in ihrer Liegenschaft einzelne Wohnungen über Airbnb vermietet werden. Was können sie dagegen unternehmen?

Andrea Fischer

Das Image von Airbnb war schon besser. Ursprünglich war da die Idee, Mieterinnen und Wohneigentümern auf einfache Weise zu ermöglichen, ihr Heim teilweise oder ganz an Feriengäste unterzuvermieten und dabei etwas zu verdienen. Diesen Sharing-Charakter hat die Buchungsplattform weitgehend eingebüsst. Heute steht Airbnb im Ruf, in Städten und touristischen Hotspots dem Markt Wohnraum zu entziehen und angestammte Bewohnerinnen zu verdrängen. Der Grund: Findige Vermieter nutzen die Plattform, um Wohnungen dauerhaft mit erklecklichem Gewinn an Reisende zu vermieten. Bereits haben einzelne Schweizer Städte und Gemeinden reagiert und die Vermietung via Airbnb eingeschränkt.

Die Verdrängung von Wohnraum ist das eine, das andere ist, dass Airbnb-Gäste die Nerven der übrigen Hausbewohner arg strapazieren können. Betroffene berichten über einschlägige Erfahrungen mit Airbnb in der Nachbarschaft. Meist reisten die Touristen spätabends an, ratterten mit ihren Rollkoffern übers Trottoir, klingelten Nachbarn aus dem Bett, weil sie keine Ahnung hätten, wie sie ins Haus kommen. Im Feriendomizil angekommen, nahmen sie dieses lautstark in Beschlag, ohne Rücksicht auf die Nachbarn.

Noch keine Rechtsprechung

Was tun? Müssen Mieter sich mit solchen lästigen Nebenwirkungen von Airbnb-Nachbarn abfinden? Diese Frage sei in der juristischen Literatur bislang kaum thematisiert worden, sagt die Rechtsanwältin Kim Attenhofer aus Baden. Auch sei ihr keine Rechtsprechung zu einem solchen Fall bekannt. Dennoch sieht Attenhofer eine Handhabe für betroffene Mieterinnen: Diese könnten sich auf das allgemeine Mängelrecht berufen.

Laut Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem tauglichen Zustand zu erhalten. Eine Wohnung muss demnach als solche benutzbar sein. Sobald der vereinbarte Gebrauch nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, liegt ein Mangel vor.

Störendes Verhalten anderer Mieter könne ein solcher Mangel sein. Die Störung müsse aber eine gewisse Intensität erreichen und über das erträgliche Mass hinausgehen, sagt Attenhofer. «Da können Mieterinnen vom Vermieter verlangen, dass er eingreift und den Mangel behebt.» Dabei spiele es keine Rolle, ob der Vermieter selbst oder ein anderer Mieter die Wohnung über Airbnb vermietet habe.

Weniger Wohnqualität

Nicht nur Lärm, auch andere Immissionen können ein Mangel sein, sagt Ralf Voger. Der Rechtsanwalt ist für die Kanzlei

Studhalter und Pfister in der Stadt Luzern tätig. Dort ist das Angebot von Airbnb-Unterkünften als Folge des grossen Andrangs von Touristen in den vergangenen Jahren stark gewachsen.

Wenn in einem Mietshaus mehrere Wohnungen umgewandelt werden in Logis für kurzfristige Bewohner und als Folge davon ständig fremde Leute einund ausziehen, könne dies die Wohnqualität der Stammmieter beeinträchtigen, so Voger. «In stark frequentierten städtischen Quartieren kann ein berechtigtes Bedürfnis der Mieterschaft nach sozialer Kontrolle und strikter Einhaltung der Hausordnung bestehen. Halten sich Airbnb-Gäste nicht daran, könnten betroffene Mieter einen Mangel geltend machen.» Dabei komme es jedoch sehr auf die Umgebung und den Standard der Liegenschaft an, ergänzt Ralf Voger. Ist ein Wohnblock ohnehin schon stark belebt, müssten die Mieter zusätzliche Personenwechsel wegen Airbnb eher in Kauf nehmen.

Erschwerend kommt hinzu, dass nicht das subjektive Empfinden von genervten Mietern entscheidend ist. «Massgebend ist für die Gerichte, was eine durchschnittliche Person in der gleichen Situation als störend empfindet», sagt Voger.

Schliesslich genügt es auch nicht, wenn die Immissionen nur vorübergehend sind. «Ein bisschen aushalten muss man schon», sagt Rechtsanwältin Kim Attenhofer. «In einem Wohnblock ohne Airbnb kann man sich die Mitmieter auch nicht auswählen.»

Störung muss andauern

Auch der Basler Advokat Nicolas Fuchs betont, dass störendes Verhalten von Mitmietern über eine längere Zeit andauern muss, damit es einklagbar sei. Diese Voraussetzung sei kaum erfüllt, wenn eine Wohnung nur gelegentlich über Airbnb an Reisende vermietet werde, sagt Fuchs. «Da Airbnb-Gäste in der Regel nach kurzer Zeit wieder abreisen, ändert auch die Art der Störung, oder sie verschwindet ganz.»

Wie aber gehen Betroffene vor, wenn sie sich mit andauernden Störungen durch andere Mieter nicht abfinden mögen?

— Meldung: Als Erstes ist der Mangel der Vermieterin zu melden. Nur wenn die Vermieterin Bescheid weiss, kann sie in die Pflicht genommen werden.

— Beweis: Zudem müssten Mieter die beklagte Störung belegen können, sagt Rechtsanwältin Kim Attenhofer. Hilfreich ist dabei etwa, wenn sie die konkreten Vorfälle und deren Zeitpunkt möglichst genau protokollieren. Auch Bestätigungen durch andere Hausbewohner oder Zeuginnen können nützlich sein.

— Forderung: Mit der Meldung der Störung fordert man die Vermieterin auf, sie zu beheben. Um auch eine Mietzinssenkung verlangen zu können, müsse der Gebrauch der Mietsache laut Bundesgericht während einer gewissen Zeit mindestens zu 5 Prozent eingeschränkt sein oder ein leichter Mangel über einen langen Zeitraum bestehen, sagt Attenhofer. Im Fall einer Störung im Zusammenhang mit Airbnb dürfte es wohl eher schwierig

sein, eine Mietzinssenkung durchzusetzen. Doch ist dies laut Attenhofer im Einzelfall zu prüfen.

— Frist: Für die Behebung von Immissionen könnten Mieterinnen dem Vermieter auch eine Frist setzen, sagt Rechtsanwalt Ralf Voger. Diese dürfe umso kürzer sein, je stärker die Beeinträchtigung sei.

— Rechtsweg: Unternimmt die Vermieterin nichts gegen die Immissionen, können die Betroffenen mit ihren Forderungen an die Schlichtungsstelle gelangen. Möglich sei auch, so Voger, beim Gericht vorsorgliche Massnahmen zu beantragen.

Im Ferienrhythmus: Airbnb-Gäste haben nicht dieselben Bedürfnisse wie die Bewohner der Häuser, in denen sie logieren. Foto: Getty Images

Verbot von Airbnb im Einzelfall zulässig

Es gehört zu den Rechten von Stockwerkeigentümern, ihre Wohnung nach eigenem Gutdünken zu nutzen. Doch im Einzelfall darf diese Freiheit eingeschränkt werden. Dies hat das Bundesgericht im April entschieden (Urteil 5A_436/2018).

Bei dem Fall, den das oberste Gericht zu beurteilen hatte, ging es um eine Liegenschaft mit gehobenem Standard im Kanton Nidwalden. Sie verfügt über eine eigene Werft, ein Schwimmbad und eine Sauna.

Fremde im Pool

Einer der Stockwerkeigentümer hatte seine Wohnung auf Airbnb ausgeschrieben, weshalb regelmässig fremde Leute im Haus verkehrten und die gemeinschaftlichen Einrichtungen nutzten. Sehr zum Leidwesen der übrigen Stockwerkeigentümer, die das nicht hinnehmen wollten. Also passten sie das Nutzungsreglement an und verboten die kurzfristige Vermietung der Wohnungen.

Dagegen klagte der betroffene Eigentümer, doch blitzte er vor allen Instanzen ab. Gemäss Bundesgericht Sorge die Infrastruktur der besagten Liegenschaft für einen intimen Rahmen und sei von der Natur her nicht für Dritte bestimmt. Da es sich zudem nicht um eine Ferienresidenz, sondern um ein Wohnhaus handle, sei auch das Bedürfnis der Bewohnerinnen nach Ruhe grösser.

Daher sei es nachvollziehbar, dass sich die Hausbewohner durch die erhöhten Immissionen wegen der steten Mieterwechsel und durch das Auftauchen von Fremden in Pool und Sauna in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt sehen, so das Bundesgericht. Unter den gegebenen Umständen sei ein Verbot der Vermietung via Airbnb zulässig. (afi) afi / Fischer Andrea