

# «Wie ist das eigentlich gesetzlich geregelt?»

Was darf man in einer Mietwohnung, was auf keinen Fall? Es ist nicht immer einfach, die Rechte und Pflichten in einem Mietverhältnis zu kennen.

«Bauen+Wohnen» möchte in dieser Rubrik die gängigsten Fragen und damit vielleicht den einen oder anderen Streitpunkt klären. Text: [ANDREAS LATERNSE](#)



## DER RECHTSANWALT GIBT AUSKUNFT:

**Darf eine Stockwerkeigentümergeinschaft die Nutzung der Wohnung als Airbnb untersagen? Im konkreten Fall: Die Wohnung ist offiziell beim Amt für Volkswirtschaft angemeldet, die Gäste werden dort angemeldet und von der Landespolizei entsprechend geprüft. Die Wohnung hat einen absolut separaten Charakter mit eigenständigem Eingang und alleiniger Eingangstür. Es werden keine gemeinschaftlichen Einrichtungen von den Gästen genutzt.**

Die Leserfrage suggeriert, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben, einschliesslich baugesetzlicher, für eine Airbnb-Nutzung der Wohnung eingehalten werden. Es geht also in erster Linie um die Frage, ob aus privatrechtlichen Gründen ein Untersagungsgrund vorliegt. Zunächst können im Gründungsakt oder im Reglement des Stockwerkeigentums Beschränkungen enthalten sein. Eine Erwähnung der Airbnb-Nutzung dürfte nur in den wenigsten Fällen explizit erwähnt sein, allenfalls in jüngeren Begründungsakten oder Reglementen. Es können aber auch andere Bestimmungen dieser Dokumente Hinweise geben, wie mit einer Airbnb-Nutzung umzugehen ist. Konkret kann sich die Frage nach einer Nutzungs- oder sogar Zweckänderung stellen, für die die entsprechenden Quoren zur Einholung der Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer Anwendung finden. Ob eine Nutzungs- oder sogar Zweckänderung vorliegt, ist anhand der konkreten Ausgangslage zu beurteilen. Hierfür ist einerseits die Gesamtsituation der Baute, an-

dererseits die konkrete Art der Airbnb-Nutzung entscheidend. Es wird beispielsweise die Auffassung vertreten, dass eine reinen Wohnzwecken dienende Baute keine eigentliche gewerbliche Nutzung durch Airbnb ohne Zweckänderung zulässt, was bedeutet, dass alle Stockwerkeigentümer zustimmen müssten. Wird die gesamte Wohnung im Jahr von rund 40 wechselnden Gästen genutzt, dürfte ein Grenzfall vorliegen. Jedenfalls ist schwer vorstellbar, dass die Wohnung so gleichzeitig auch dem Wohnungsinhaber noch für Wohnzwecke umfassend zur Verfügung steht. Umgekehrt sprechen die angeführten Immissionen dafür, dass maximal eine Nutzungsänderung vorliegt, die den Gesamtcharakter der Liegenschaft nicht verändert. Dies bedarf lediglich der Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer und Wertquoten. Was konkret gilt, hängt, wenn Begründungsakt und Reglement nichts hergeben, stets vom Einzelfall und damit vielen Faktoren ab. Mangels entsprechender Gerichtspraxis besteht auch eine gewisse Rechtsunsicherheit, was in solchen Einzelfällen gilt. Denkbar sind auch Fälle der Airbnb-Nutzung, die weder eine Nutzungsänderung, geschweige denn eine Zweckänderung darstellen. Darunter dürften nur gelegentliche Airbnb-Überlassungen z. B. während der Ferien oder über wenige, einzelne Wochenenden fallen. Dies alles gilt selbstverständlich nur für Wohnungseigentümer. Im regulären Mietverhältnis ist eine Airbnb-Nutzung ohne Zustimmung des Vermieters grundsätzlich nicht erlaubt.

## Wann darf ein Vermieter bei einem Auszug die Kautions einbehalten?

Der Vermieter kann nicht allein über die Kautions verfügen. Die Kautions wird auf den Namen des Mieters bei einer Bank hinterlegt. Die Bank darf – vorerst – die Kautions nur herausgeben, ob an Mieter oder Vermieter, wenn beide zustimmen. Sind sich Mieter und Vermieter nicht einig, so muss der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Anspruch gerichtlich geltend machen, sonst kann der Mieter allein die Herausgabe der Kautions von der Bank verlangen. Gerichtlich geltend machen kann der Vermieter beispielsweise ausstehende Mietzinszahlungen, Ersatz für vom Mieter verursachte Schäden oder für sonstige, vom Mieter zu verantwortende (geldwerte) Verletzungen des Mietvertrags. Für Wohnungsmieten darf übrigens nur maximal eine Kautions in Höhe von drei Monatszinsen verlangt werden.

*Hinweis: Dies stellt keine Rechtsberatung dar und ersetzt nicht die Einholung rechtlichen Rats im konkreten Anlassfall.*



Christoph Büchel  
Wilhelm & Büchel  
Rechtsanwälte

«Bauen+Wohnen» hilft bei Rechtsfragen: Wer selbst gerade über eine Situation grübelt, kann seine Fragen bezüglich Wohnen und Mieten an

[magazine@medienhaus.li](mailto:magazine@medienhaus.li) senden. Aus allen eingegangenen Fragen wird Christoph Büchel in den kommenden Ausgaben jeweils einige beantworten.