

Tribunal fédéral - 5A\_436/2018, destiné à la publication

Ile Cour de droit civil  
Arrêt du 4 avril 2019

Conclusion

Délimitation entre un rapport de bail ordinaire et une utilisation parahôtelière

Art. 712a al. 2 CC

La location d'un appartement sur une plateforme du type **AirBnB** ne constitue **pas un rapport de bail ordinaire** mais doit être considéré comme une **utilisation parahôtelière** ; la durée d'une location AirBnB et son « loyer » se déterminent par **nuitée** ; la personne du locataire ne repose pas sur le libre choix total des parties mais dépend des **critères de sélection** et de **disponibilité** de la plateforme utilisée (consid. 4.2).

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter Marazzi, von Werdt, Schöbi, Bovey,  
Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte

A.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Marc Kaeslin,  
Beschwerdeführer,

*gegen*

Stockwerkeigentümergeinschaft B.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. André Britschgi,  
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Stockwerkeigentum,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Nidwalden, Zivilabteilung, vom 12. Dezember 2017 (ZA 17 9).

Sachverhalt:

A.

Die Liegenschaft U.-GGB-xxx (Stockwerkeigentümergeinschaft B.) ist in 27 Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Die Zweckbestimmung einer Stockwerkeinheit ist mit "Bootsservice-Station im Erdgeschoss" umschrieben, die anderen 26 Einheiten sind als "Wohnung" bezeichnet.

Der Begründungsakt hält zur Benützungsort fest: "Jeder Stockwerkeigentümer ist an die unter Abs. B erwähnte Zweckbestimmung gebunden. Stockwerkanteile, die als Wohnungen bestimmt sind, dürfen für Geschäftszwecke nur soweit benützt werden, als dies ohne wesentliche Störungen der übrigen Eigentümer bzw. Hausbewohner möglich ist (Büros). Für Geschäftszwecke anderer Art oder in einer anderen Branche dürfen die Wohnungen nicht verwendet werden. Von dieser Bedingung sind das Areal und die Räumlichkeiten der Werft, welche einer separaten Regelung unterstehen, ausgenommen."

Ziff. I./A./3. lit. b des Benützungs- und Verwaltungsreglementes präzisiert, dass "die Verwendung für Erwerbszwecke [...] nicht gestattet [ist], ausgenommen für Büros, gemäss lit. E des Begründungsaktes. Ausgeschlossen ist u.a. die Benutzung der Anteile als Arztpraxis, Labor, Pension,

handwerkliches Atelier, sowie für Musikunterricht und alle Betätigungen, die einen regen Kunden- und Klientenverkehr mit sich bringen."

A. ist Eigentümer von zwei Stockwerkeinheiten (4½-Zimmer-Wohnung im 4. OG und 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG).

An der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 22. Juni 2015 wurde mit der gemäss dem Benutzungs- und Verwaltungsreglement für Änderungen erforderlichen 2/3-Mehrheit beschlossen, Ziff. I./A./3 lit. b wie folgt zu ergänzen: "Nichtgestattet ist zudem die unregelmässige, tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung. Gestattet ist nur eine dauerhafte Vermietung."

Wie sich aus dem Protokoll der Versammlung ergibt, schrieb die Tochter von A. ihre Wohnung regelmässig im Internet (namentlich auf Airbnb) aus und entsprechend waren in der Liegenschaft fremde Leute anzutreffen, welche auch die gemeinschaftliche Infrastruktur wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Dachterrasse und Waschküche mitbenutzten, ohne orientiert worden zu sein, wie mit der Infrastruktur umzugehen sei.

B.

Mit Entscheid vom 12. Januar 2017 wies das Kantonsgericht Nidwalden die von A. auf Aufhebung des Beschlusses gerichtete Klage ab, ebenso das Obergericht Nidwalden mit Entscheid vom 12. Dezember 2017.

C.

Gegen den obergerichtlichen Entscheid hat A. am 22. Mai 2018 beim Bundesgericht eine Beschwerde erhoben mit den Begehren um Aufhebung des angefochtenen Entscheides und des Stockwerkeigentümerbeschlusses vom 22. Juni 2015. Mit Vernehmlassung vom 21. Januar 2019 hat die Stockwerkeigentümergeinschaft auf Abweisung der Beschwerde geschlossen. Das Obergericht hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Das Bundesgericht hat die Sache in der Sitzung vom 4. April 2019 öffentlich beraten.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist der kantonal letztinstanzliche Entscheid betreffend die Anfechtung eines Stockwerkeigentümerbeschlusses; die Beschwerde in Zivilsachen steht offen (Art. 72 Abs. 1, Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG).

2.

Das Obergericht Nidwalden ging in Bezug auf die Nutzung von einer erwerbsmässigen Beherbergung durch die Tochter des Beschwerdeführers aus, welche der Parahotellerie zuzurechnen sei. Zwar bietet sie keine Verköstigung an, wie dies in einem Hotel üblich wäre, wohl aber branchenübliche Leistungen wie Reinigung und Wechsel der Bettwäsche; ferner stellt sie die Betreuung der Gäste durch Telekommunikationsmittel sicher. Weiter hielt das Obergericht fest, dass die Liegenschaft (abgesehen von der nautisch genutzten Einheit) angesichts der Seesicht und der Infrastruktur dem gehobenen Wohnen diene und die Stockwerkeigentümer auch entsprechend hohe Ansprüche hätten. Es dürfe als erstellt gelten, dass sie sich von den beherbergten Gästen und deren Verhalten gestört fühlten, namentlich in den sensiblen und der Privatsphäre zuzurechnenden gemeinsamen Bereichen wie Schwimmbad und Sauna. Es erscheine auch als plausibel, dass die mit Reisegepäck auftretenden Kurzmieter emissionsträchtiger seien als gewöhnliche Mieter oder als Angestellte eines stillen Bürogewerbes oder als persönliche Gäste eines Stockwerkeigentümers; ebenfalls würden eher Schäden an der gemeinsamen Infrastruktur entstehen oder drohen, für welche anteilmässig die Stockwerkeigentümer aufkommen müssten. Ferner erwog das Obergericht, dass der Aufenthalt der Kurzmieter kein "Wohnen" im Wort- und im Rechtssinn darstelle, so dass die Reglementsänderung den Wohnzweck nicht beeinträchtigt, sondern diesen vielmehr stärke bzw. verdeutliche und

präzisiere. Insofern wäre die konkret gehandhabte Nutzung auch ohne Reglementsänderung unzulässig gewesen, zumal mit ihr eine übermässige Einwirkung auf die anderen Stockwerkeinheiten einher gehe. Im Übrigen komme es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers zu keiner Aushöhlung des Sonderrechts, denn eine normale, auf Dauer angelegte Vermietung der Wohnungen sei ohne weiteres erlaubt. Schliesslich sei die mit der Reglementsänderung herbeigeführte Präzisierung auch verhältnismässig, weil sie die mildest mögliche Massnahme darstelle, um den Missständen abzuweichen, welche durch die unregelmässige und kurzzeitige Vermietung entstanden seien; andere Massnahmen wie bessere Unterrichtung der Kurzmieter durch eine Hausordnung oder die Bekanntgabe von deren Namen und Autokennzeichen u.ä.m. sei keine Lösung, zumal damit die von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam bezahlte Verwaltung Verwaltungshandlungen vornehmen müsste, welche durch die parahotelleristische Beherbergung eines einzelnen Stockwerkeigentümers entstünden.

3.

Der Beschwerdeführer stört sich an der Charakterisierung der Benutzungsweise als parahotelleristische Beherbergung. Sodann ist er der Auffassung, es sei irrelevant, wie seine Tochter die Wohnung konkret vermiete, sondern es gehe allein um die abstrakte Beurteilung des gefassten Beschlusses, welcher die Rechte der Stockwerkeigentümer in unzulässiger Weise einschränke; die Vorinstanz habe nicht die Einschränkung als solche, sondern die konkrete Nutzung, welche zu dieser Einschränkung geführt habe, überprüft. Weiter ist er der Auffassung, dass die Kurzvermietung nicht gegen den Wohnzweck verstosse, zumal ja auch ein stilles Gewerbe zulässig sei, welches klarerweise keinen Wohnzweck verfolge. Ohnehin aber gehe es darum, dass mit der Reglementsänderung die Vermietungsmöglichkeiten in unzulässiger Weise eingeschränkt würden. Sodann bestreitet er, dass durch kurzzeitige Vermietungen für die anderen Stockwerkeigentümer unzumutbare Immissionen entstünden. Insbesondere könne es dabei nicht auf den Ausbaustandard eines Mehrfamilienhauses ankommen, weil dieser nichts über die Umgangsformen der Bewohner aussage; vielmehr müsse auf das Empfinden eines Durchschnittsmenschen abgestellt werden. Dabei falle ins Gewicht, dass es sich nicht um ein 3-Familien-Haus, sondern um eine Liegenschaft mit insgesamt 19 Eigentümern handle, so dass man gegenseitig nicht über alle Familienangehörigen und Bekannten im Bild sei. Schliesslich sei nicht einsichtig, weshalb die Nutzung der Infrastruktur durch Kurzmieter intensiver sein soll als durch Dauermieter, würden doch Letztere z.B. das Schwimmbad viel eher nutzen als Kurzaufenthalter, welche vor allem Tagesausflüge machen wollten. Weil keine übermässigen Immissionen vorlägen, sei die Einschränkung unverhältnismässig, zumal auch Feriengäste sorgsam mit der Infrastruktur umgehen würden und im Übrigen Bedienungsanleitungen in den Wohnungen hinterlegt werden könnten.

4.

Es trifft zu, dass das Obergericht letztlich die konkrete Nutzungsweise in den Vordergrund gestellt und weniger den gefassten Beschluss auf seine Rechtmässigkeit hin überprüft hat. Indes hält nicht nur die Auffassung, wonach die konkrete Nutzung mit dem reglementarischen Wohnzweck nicht vereinbar sei, vor Bundesrecht stand (dazu E. 4.2), sondern schränkt auch die konkret beschlossene Einschränkung bzw. Präzisierung der zulässigen Nutzungsweise die Ausübung des Sonderrechtes nicht in bundesrechtswidriger Weise ein (dazu E. 4.3).

4.1. Von Gesetzes wegen sind die Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der in ihrem Sonderrecht stehenden Räume frei (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Diese Freiheit wird vermutet, kann aber durch das Gesetz, durch die Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarungen mit Dritten eingeschränkt werden. Sie ist namentlich dort beschränkt, wo der Aus- oder Umbau oder die Nutzung der Sonderrechtsteile die Zweckbestimmung oder die Benutzungsweise der gemeinschaftlichen Liegenschaft betrifft. Die Zweckbestimmung der Liegenschaft und die Regelung der Benutzungsart obliegt den Stockwerkeigentümern. In der Regel geschieht dies im Begründungsakt oder in einem Reglement (Art. 712g ZGB), wobei sich

Anhaltspunkte auch aus den konkreten Umständen ergeben können, insbesondere aus der bisherigen Nutzungsweise. Bei der reglementarischen Umschreibung sind die üblichen Schranken von Art. 2 und 27 ZGB sowie Art. 19 f. OR sowie diejenigen zu beachten, welche sich aus der Institution des Stockwerkeigentums ergeben (zum Ganzen: BGE 144 III 19 E. 4.1 S. 23).

4.2. Ob vor dem Hintergrund, dass eine Stockwerkeinheit traditionell nautisch genutzt wird (Bootswerft), die Liegenschaft als solche einem gemischten oder eben doch insgesamt dem Wohnzweck gewidmet ist, kann offen bleiben; jedenfalls ist das "Wohnen" die gemäss Begründungsakt und Reglement seit jeher für die 26 Wohnungen vorgesehene Nutzungsweise. Zulässig ist ferner die Ausübung eines stillen Gewerbes, wobei dieses über die im Bereich des öffentlichen Baurechtes übliche Begriffsbestimmung hinaus "still" sein muss, als beispielsweise keine Arztpraxis betrieben und kein Musikunterricht erteilt werden darf.

Die Tochter des Beschwerdeführers bietet eine Wohnung regelmässig auf Airbnb und möglicherweise auch anderen Plattformen zur kurzzeitigen Benutzung an. Dabei geht es offensichtlich um Gäste, welche für ein paar Tage die Region erkunden wollen. Dies ergibt sich jedenfalls auch aus der Beschwerde selbst, indem die Benutzer nach den dortigen Ausführungen primär Tagesausflüge in der Umgebung machen wollen. U. liegt im Einzugsgebiet von Luzern und bietet sich für Ausflüge rund um den Vierwaldstättersee an.

Was zunächst die umstrittene Charakterisierung dieser spezifischen Nutzung anbelangt, so handelt es sich **nicht** um ein **gewöhnliches Mietverhältnis**, sondern - angesichts der unbestrittenen Sachverhaltsfeststellungen (Reinigen der Wohnung, Beziehen der Betten, Betreuung der Gäste) - vielmehr um eine **parahotelleristische Beherbergung**. Der Hinweis des Beschwerdeführers auf ein Wirtschaftslexikon, wonach in Deutschland unter einem Beherbergungsbetrieb ein solcher zur Aufnahme von mehr als neun Gästen zu verstehen sei, geht an der Sache vorbei; das Obergericht hat explizit nicht von einem Hotel, sondern von einer parahotelleristischen Nutzung gesprochen, worunter (nebst vorliegend nicht interessierenden Angeboten wie Massenlager, Baracken, Alphütten, etc.) **das kurzzeitige Überlassen von Zimmern, Wohnungen oder Häusern bzw. Chalets mit untergeordnetem oder jedenfalls eingeschränktem Service** verstanden wird. Charakteristisch ist dabei auch, dass im **Unterschied zum klassischen Mietverhältnis** - welches typischerweise nach einer Wohnungsbesichtigung und einem Auswahlverfahren mit Betreibungsregisterauszug etc. begründet wird - kein auf unbestimmte oder längere Dauer ausgerichteter Vertrag abgeschlossen wird, sondern dass der Gast auf einer Plattform oder auf andere Weise eine Unterkunft für eine bestimmte Anzahl von Nächten bucht und pro Nacht zahlt, allenfalls unter konkreter Addition einzelner Service-Dienstleistungen, und der Anbieter aufgrund von Antidiskriminierungsrichtlinien, wie namentlich Airbnb sie kennt (vgl. [https://www.airbnb.de/terms/nondiscrimination\\_policy](https://www.airbnb.de/terms/nondiscrimination_policy)), meist nicht frei ist, wen er als Gast akzeptiert und wen nicht.

Streitgegenstand bildet, ob diese Art der Wohnungsüberlassung mit der reglementarisch vorgesehenen Nutzungsweise vereinbar ist. Keine Rolle spielen dabei sozial- bzw. wohnpolitische Aspekte, wie sie mit dem verbreiteten Aufkommen von Airbnb und vergleichbaren Plattformen ebenfalls verbunden sind, indem etwa bei touristisch frequentierten Metropolen die Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Alt- bzw. Innenstadt droht, was verschiedene Städte im In- und Ausland zu einem Verbot oder zumindest zur Beschränkung der betreffenden Wohnungsvermarktung in bestimmten Perimetern veranlasst hat, während hingegen eine intensive (re) Auslastung von Ferienwohnungen dem als unerwünscht angesehenen Problem der "kalten Betten" entgegenwirken kann. Vielmehr geht es einzig um die sachenrechtliche Perspektive; Fragestellung ist, ob und inwieweit sich die betreffende Nutzung im konkreten Einzelfall mit einer von der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. im Begründungsakt erlassenen autonomen Satzung verträgt.

In den letzten Jahren hat sich die Lehre intensiv mit dem Verhältnis zwischen Anbieten einer Stockwerkeinheit auf Airbnb und Nutzungsbestimmungen der Gemeinschaftsordnung beschäftigt. Es wird davon ausgegangen, dass das Anbieten bzw. Überlassen von Wohnungen über entsprechende Plattformen je nach den konkreten Umständen des Einzelfalls - Häufigkeit der Wechsel, Grad der

Drittnutzung, Intensität der reellen Immissionen, etc. - eine Nutzungsänderung der betreffenden Wohneinheiten oder sogar eine Zweckänderung der gesamten Liegenschaft mit sich bringen kann, wobei es für die Vereinbarkeit mit Nutzungsbestimmungen insbesondere auch auf die Lage der in Frage stehenden Liegenschaft und auf die herkömmliche Benutzungsart angesichts der konkreten Situation bzw. durch die anderen Bewohner ankommt, also beispielsweise, ob es um ein städtisches Wohnhaus oder um eine Liegenschaft mit Ferienwohnungen in einem touristischen Gebiet geht (vgl. WERMELINGER, Stockwerkeigentum und Sharing Economy, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2017, S. 162 ff.; WERMELINGER, Aktuelle Fragen und Probleme aus dem Stockwerkeigentum, in: Aktuelles zum Stockwerkeigentum, 2017, S. 136 f.; VISCHER, Zivilrechtliche Schranken der Wohnungsvermietung über Airbnb, in: AJP 2017, S. 483 f.).

Nach dem Gesagten kommt es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers durchaus, ja sogar entscheidend auf die konkrete Liegenschaft und damit spezifisch auf die Umstände des Einzelfalles an. Vorliegend geht es um gehobenes Wohnen mit entsprechender Infrastruktur, wobei diese nach der zutreffenden Bemerkung des Obergerichtes eher einem privaten Bereich zuzuordnen ist (Schwimmbad und Sauna, tendenziell auch Fitnessraum). Diese Einrichtungen sind zwar allen Hausbewohnern zugänglich und somit nicht der Privatsphäre im eigentlichen Sinn zuzuordnen, aber sie sind von der Natur her nicht für Dritte bestimmt, über welche der veranlassende Stockwerkeigentümer - im Unterschied zu persönlichen Gästen oder zu Dauermietern - letztlich keine Kontrolle hat. Weiter ist zu bemerken, 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. Schliesslich handelt es sich bei der Liegenschaft unbestrittenermassen nicht um eine Ferienliegenschaft, sondern um eine (Erst-) Wohnresidenz. Auch dies sorgt typischerweise für ein engeres Verhältnis unter den Bewohnern als dies bei einer Ferienliegenschaft der Fall ist, wo die Stockwerkeinheiten meist kurzen Aufenthalten dienen und im Übrigen die kurzzeitige Vermietung (auch in parahotelleristischer Weise) einem gängigen Konzept zur Finanzierung und besseren Auslastung der Zweitwohnungen dient. Sodann ist das Ruhebedürfnis bei einer primär dem Erstwohnen dienenden Liegenschaft tendenziell wichtiger. Personen, welche über Airbnb buchen, dürften jedoch zu einem grossen Teil Feriengäste sein, welche mit viel Gepäck anreisen und im Urlaubsrhythmus nicht unbedingt ein Bedürfnis nach früher Bettruhe haben; sodann werden sie ihr Augenmerk nicht zwangsläufig auf Rücksichtnahme gegenüber der ihnen unbekanntem Nachbarschaft legen.

Bei einer solchen Ausgangslage wird der reglementarisch vorgesehene "Wohnzweck" bei einer (Erst-) Wohnresidenz mit dem dauernden gewerbsmässigen Feilbieten einer Wohnung zur tageweisen Buchung auf Plattformen wie Airbnb gesprengt. Eine solche Einquartierung von Gästen entspricht, wie das Obergericht zutreffend festgehalten hat, weder dem Wort- noch dem Rechtssinn des "Wohnens". Darunter fällt selbstverständlich nicht einzig der ununterbrochene Aufenthalt durch den Stockwerkeigentümer, sondern beispielsweise auch die Nutzung durch einen regelmässig von längeren Auslandsaufenthalten zurückkehrenden Eigentümer, durch einen Mieter im üblichen Sinn, durch eine Wohngemeinschaft, durch einen Wochenaufenthalter, etc. Die Tochter des Beschwerdeführers betreibt in der fraglichen Wohnung jedoch ein parahotelleristisches Gewerbe, welches weder mit dem reglementarischen "Wohnzweck" noch mit dem reglementarisch näher umschriebenen "stillen Gewerbe" vereinbar ist, umso mehr als die Verwendung einer Wohnung "als Pension" schon nach der bisherigen Regelung explizit ausgeschlossen war.

4.3. Wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält, darf es aber nicht bei dieser Feststellung sein Bewenden haben, sondern ist vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Anfechtungsklage handelt, zu prüfen, ob der konkret gefasste Beschluss gesetzeswidrig ist; dieser verbietet nicht die konkrete Ausschreibung der zur Diskussion stehenden Wohnung auf Airbnb, sondern allgemein die tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung einer Wohnung in der betreffenden Liegenschaft.

Vorweg ist festzuhalten, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft die Nutzungsbeschränkung in allgemeiner Weise formulieren musste, denn es ist für die Frage der Vereinbarkeit mit der

Gemeinschaftsordnung nicht das Ausschreiben der Wohnung auf einer bestimmten Plattform, sondern die konkrete Nutzungsweise relevant.

In Bezug auf die Regelungszuständigkeit und die möglichen Regelungsinhalte ist auf die Ausführungen in E. 4.1 zu verweisen, wonach die Stockwerkeigentümer die Benutzungsart reglementarisch in für den Einzelnen verbindlicher Weise festlegen können, jedoch die üblichen Schranken von Art. 2 und 27 ZGB sowie Art. 19 f. OR und auch diejenigen zu beachten sind, welche sich aus der Institution des Stockwerkeigentums ergeben. Insbesondere darf das Sonderrecht des Einzelnen nicht wertmässig ausgehöhlt oder seines Kerngehaltes beraubt werden. So vertritt die Lehre die Ansicht, dass im Regelfall ein generelles Vermietungsverbot vor Bundesrecht nicht standhält (BÖSCH, in: Basler Kommentar, N. 8 zu Art. 712a ZGB; WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2014, N. 70 zu Art. 712a ZGB; VISCHER, a.a.O., S. 482). Dies trifft zu, denn ein solches Verbot würde auf einen Zwang zur Eigennutzung hinauslaufen. Wer aber eine Stockwerkeinheit vorübergehend oder dauernd nicht selbst nutzen kann, etwa wegen eines längeren Auslandsaufenthaltes oder weil er Eigentümer von mehr als einer Wohnung ist, sähe sich allenfalls zum Verkauf genötigt; sodann wäre es institutionellen Anlegern wie Pensionskassen gar nicht erst möglich, das verwaltete Vermögen in betreffenden Liegenschaften anzulegen. All dies würde sich mit der Eigentumsgarantie und der Struktur des Stockwerkeigentums - grundsätzliche Freiheit in der Verwaltung und Benutzung seiner eigenen Räume (Art. 712a Abs. 2 ZGB), wobei der Miteigentumsanteil als eigenes Grundstück ausgestaltet ist (Art. 655 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) und damit in besonderer Weise verkehrsfähig gemacht werden soll - nicht vertragen. Demgegenüber schränkt das Verbot einer tage-, wochen- oder monatsweisen Vermietung den Stockwerkeigentümer nicht stärker ein als beispielsweise ein Verbot der gewerblichen Nutzung oder die Einschränkung auf stille Gewerbe: Dem Stockwerkeigentümer wird weder im einen noch im anderen Fall die Möglichkeit genommen, den Wert seines Eigentums durch Nutzungsüberlassung an Dritte zu kommerzialisieren, sondern er wird lediglich im Umfang der finanziellen Ausbeutung gebremst, indem sowohl bei der tageweisen Aufnahme von Gästen als auch bei der Vermietung zum Betrieb einer Praxis u.ä.m. in der Regel höhere Einnahmen generiert werden können als bei der Vermietung zu Wohnzwecken. Indes wäre das höhere Entgelt bei der tageweisen Wohnungsüberlassung an Gäste eben gerade auf die veränderte (und intensivere) Nutzungsweise zurückzuführen, denn bei der klassischen Wohnungsvermietung entspricht das Entgelt ökonomisch dem "Wohnwert", welchen der Stockwerkeigentümer bei Eigennutzung selbst geniesst und bei der Vermietung einem Dritten überlässt.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers und den vorinstanzlichen Ausführungen spielt dabei das Verhältnismässigkeitsprinzip im Sinn der Komplementarität und Subsidiarität - d.h. soweit es nicht um die Intensität der Eigentumsbeschränkung geht - keine Rolle. Es findet keine (für das öffentliche Recht typische) allgemeine Interessenabwägung statt, sondern die Stockwerkeigentümergeinschaft darf gestützt auf Art. 712g Abs. 3 ZGB grundsätzlich die Zweckbestimmung und die Nutzungsweise autonom festlegen. Sie muss dabei einzig die Schranken beachten, wie sie sich aus Art. 2 und 27 ZGB sowie Art. 19 f. OR und aus der Institution des Stockwerkeigentums ergeben (BGE 139 III 1 E. 4.3.2 S. 4; 144 III 19 E. 4.1 S. 23). Vorliegend kann aber weder von einer "Aushöhlung des Eigentums" die Rede sein noch liegt - was denn auch nicht geltend gemacht wird - eine Schikane vor; vielmehr ist nachfühlbar, dass sich die anderen Bewohner der Liegenschaft durch die mit dem steten Wechsel zwangsläufig einhergehenden erhöhten Immissionen sowie durch das Auftauchen von unbekanntem Personen in gemeinsamen Anlagen wie Schwimmbad und Sauna in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt fühlen.

4.4. Obwohl dies nicht besonders thematisiert worden ist, sei der Vollständigkeit halber bemerkt, dass die Reglementsänderung vorliegend auch nicht in eine tradierte oder gar in eine reglementarisch explizit vorgesehene Nutzung eingreift, welche den Gestaltungsspielraum bei der Gemeinschaftsordnung pro futuro unter Umständen zurückdrängen könnte, wie dies etwa der Fall wäre, wenn vorliegend eine Stockwerkeigentümergeinschaft die angestammte nautische Nutzung der als Bootswerft genutzten Stockwerkeinheit untersagen möchten (vgl. BGE 139 III 1 E. 4.4.1 S. 6; siehe

auch die nunmehr gesetzlich geregelte Zustimmungsbedürftigkeit des betroffenen Stockwerkeigentümers bei Aufhebung oder Beschränkung eines reglementarisch eingeräumten Sondernutzungsrechtes gemäss Art. 712g Abs. 4 ZGB). Die Stockwerkeinheit des Beschwerdeführers war jedoch seit Begründung des Stockwerkeigentums dem Wohnzweck gewidmet, in welcher Weise sie denn wie die übrigen Wohnungen vormals auch genutzt wurde, und bereits nach der bisherigen Regelung war die Nutzung der Wohnungen "als Pension" ausdrücklich untersagt. Insofern lässt sich nicht sagen, der Beschwerdeführer bzw. seine Tochter hätten mit dem paratelleristischen Feilbieten ihrer Stockwerkeinheit gutgläubig gehandelt. Ferner bringt das Aufschalten einer Wohnung auf Airbnb und ähnlichen Plattformen keinerlei irreversiblen Investitionen mit sich, sondern kann die Wohnung ohne grösseren Schaden jederzeit von der Plattform genommen werden.

5.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Nidwalden, Zivilabteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 4. April 2019

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Möckli