

Kantonsgericht

Medienmitteilung vom 21. November 2025

Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7R 24 2 vom 10. November 2025

Antrag auf Aufhebung von Bestimmungen des Reglements über die Kurzzeitvermietung der Stadt Luzern abgewiesen

Luzerner Kantonsgericht erachtet Regelungen zur Einschränkung der kommerziellen Kurzzeitvermietung als gesetzes- und verfassungskonform

Am 13. Juni 2024 beschloss der Grosse Stadtrat von Luzern das Reglement über die Kurzzeitvermietung, welches am 1. Januar 2025 in Kraft trat. Hintergrund des Reglements bildet die an der Volksabstimmung der Stadt Luzern vom 12. März 2023 angenommene Volksinitiative "Wohnraum schützen – Airbnb regulieren". Mehrere Unternehmen, welche in der Stadt Luzern das Geschäftsmodell der kommerziellen Kurzzeitvermietung ausüben, stellten beim Kantonsgericht den Antrag, zahlreiche Bestimmungen des Reglements aufzuheben. Die Antragstellerinnen monieren, das Reglement könne sich auf keine genügende Rechtsgrundlage stützen und die angefochtenen Bestimmungen würden gegen verfassungsmässige Rechte – konkret die Eigentumsgarantie, die Wirtschaftsfreiheit, das Rechtsgleichheitsgebot und das System der freien Marktwirtschaft – verstossen.

Das Kantonsgericht legt dar, dass der Stadt Luzern im Bereich des Schutzes des Wohnraums der ortsansässigen Wohnbevölkerung Regelungskompetenz zukommt. Das Reglement verstösst weder gegen das Obligationenrecht bzw. den Grundsatz des Vorrangs des Bundesrechts noch wurden mit dem Erlass des Reglements die Verfahrensvorschriften des Raumplanungsrechts des Bundes sowie des kantonalen Bau- und Planungsrechts umgangen. Das Kantonsgericht kommt entsprechend zum Schluss, dass das Reglement und seine Bestimmungen auf einer hinreichenden Rechtsgrundlage beruhen.

Die angefochtenen Bestimmungen des Reglements lassen sich sodann so auslegen und umsetzen, dass mit ihrer Anwendung grundsätzlich keine ungerechtfertigten Eingriffe in die Eigentumsgarantie oder die Wirtschaftsfreiheit verbunden sind. Auch ergibt sich aus den Bestimmungen keine unzulässige echte Rückwirkung. Eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots oder ein unzulässiger Eingriff in das System der freien Marktwirtschaft sind nach Einschätzung des Kantonsgerichts ebenfalls nicht auszumachen. Das Reglement ist sozialpolitisch motiviert und der Ausschluss der Tourismuszone vom Geltungsbereich des Reglements ist sachlich begründet bzw. gerechtfertigt.

Zusammengefasst stützen sich die angefochtenen Bestimmungen des Reglements über die Kurzzeitvermietung auf eine genügende gesetzliche Grundlage und erweisen sich als mit dem übergeordneten Gesetzes- und Verfassungsrecht vereinbar. Das Kantonsgericht weist den Antrag auf Aufhebung der Bestimmungen daher ab. Das Urteil ist nicht rechtskräftig und kann innert 30 Tagen mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht angefochten werden.

Flavia Hüppin

lic. iur., Stv. Generalsekretärin