

Jänner 2020

EUGH: WARUM AIRBNB NICHT UBER IST

HERKUNFTSLANDPRINZIP DER E-COMMERCE RICHTLINIE STEHT DER ANWENDUNG FRANZÖSISCHER ZUGANGSBESCHRÄNKUNGEN FÜR IMMOBILIENMAKLER ENTGEGEN

Der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) qualifizierte in der jüngst ergangenen Entscheidung [C-390/18](#) den von Airbnb Ireland angebotenen Vermittlungsdienst für Beherbergungsleistungen als "Dienst der Informationsgesellschaft". Für Airbnb gilt damit das Herkunftslandprinzip gemäß E-Commerce Richtlinie (RL 2000/31/EG).

Demgegenüber war die Fahrdienstvermittlungsplattform Uber vom EuGH zuvor nicht als "Dienst der Informationsgesellschaft" sondern als "Verkehrsdienstleistung" beurteilt worden, was zur Anwendung nationalen spanischen Rechts führte ([C-434/15](#)).

Die unterschiedliche rechtliche Behandlung der beiden Vermittlungsplattformen liegt insbesondere in den Einflussmöglichkeiten auf die jeweils vermittelte Dienstleistung.

AUSGANGSSITUATION UND GESCHÄFTSMODELL VON AIRBNB

Der französische Tourismusverband (AHTOP) hatte beanstandet, dass Airbnb nicht über die erforderliche behördliche Genehmigung für die Vermittlung von Immobiliengeschäften in Frankreich verfüge. In Anlehnung an die Uber-Entscheidung argumentierte AHTOP, dass die von Airbnb erbrachte Dienstleistung integraler Bestandteil der Beherbergungsleistung und damit kein Dienst der Informationsgesellschaft sei.

Der EuGH beurteilte das Geschäftsmodell von Airbnb anders: Demnach bietet Airbnb eine elektronische Plattform, über die entgeltlich kurzfristige Beherbergungsleistungen zwischen Vermietern und Mietern angebahnt werden. Daneben bietet Airbnb weitere Leistungen wie Formatvorlagen, Fotodienst, Haftpflichtversicherung oder ein Tool zur Einschätzung der marktüblichen Mietpreise etc. Vermieter und Mieter schließen mit Airbnb einen Vertrag über die Nutzung der elektronischen Plattform, während der Beherbergungsvertrag direkt zwischen Vermieter und Mieter zustande kommt.

ENTSCHEIDUNG DES EUGH

Der EuGH bejahte das Vorliegen eines "Dienstes der Informationsgesellschaft", also einer "in der Regel gegen Entgelt elektronisch im Fernabsatz und auf individuellen Abruf eines Empfängers erbrachten Dienstleistung".

Anders als bei Uber verneinte der EuGH dabei das Vorliegen einer Dienstleistung, die nur als Teil einer dahinterstehenden (Gesamt-)Dienstleistung anzusehen sei und nicht der E-Commerce-Richtlinie unterliege. Dies mit folgenden Argumenten:

- Der offerierte Vermittlungsdienst ist vom eigentlichen Immobiliengeschäft trennbar. Die von Airbnb angebotene Leistung ist nicht unmittelbar auf die Realisierung der Beherbergungsdienstleistung gerichtet, sondern stellt vielmehr darauf ab, Nutzern der Plattform eine strukturierte Übersicht von Unterkünften zu bieten.
- Die Vermittlungsdienstleistung ist für die Erbringung von Beherbergungsdienstleistungen nicht unverzichtbar. Mieter und Vermieter stehen auch andere Möglichkeiten der Geschäftsanbahnung zur Verfügung (zB Immobilienmakler, Kleinanzeigen in gedruckter oder elektronischer Form oder Immobilienportale im Internet).
- Airbnb übt keine Kontrolle über den Mietpreis aus. Das angebotene optionale Tool bietet lediglich eine Einschätzung des Mietpreises, während die Preisbestimmung selbst dem Vermieter überlassen bleibt.
- Weitere von Airbnb angebotenen Nebenleistungen (z.B. Fotodienst, Formatvorlagen) erfüllen keinen eigenen Zweck, sondern dienen lediglich der Optimierung des Vermittlungsdienstes.

Die von Airbnb Ireland erbrachten Dienstleistungen sind demnach nicht mit den Vermittlungsleistungen von Uber vergleichbar. Dazu hatte der EuGH ausgeführt, dass Uber einen entscheidenden Einfluss auf die Bedingungen für die Transportleistung der nicht berufsmäßigen Fahrer ausübe (C-434/15; [C-320/16](#)). Ein ähnlich entscheidender Einfluss von Airbnb Ireland auf die Bedingungen der Beherbergungsleistung konnte vom EuGH nicht festgestellt werden. Airbnb lege weder direkt noch indirekt den verlangten Mietpreis fest, noch würden Vermieter oder Unterkünfte ausgewählt werden, die auf der Airbnb-Plattform angeboten werden.

PRAXISRELEVANZ DER QUALIFIKATION ALS "DIENST DER INFORMATIONSGESELLSCHAFT"

Dienste der Informationsgesellschaft unterliegen der E-Commerce Richtlinie.

Für Anbieter solcher Dienste mit Niederlassung innerhalb des EWR gilt das Herkunftslandprinzip. Demnach wird die Aufnahme und die Ausübung der Tätigkeit des Dienstes (zB Anforderungen an die Qualifikationen und Genehmigungsvorbehalte) vom Recht jenes Mitgliedsstaates bestimmt, in welchem der Diensteanbieter niedergelassen ist. Aus Sicht des Diensteanbieters kann dies für eine Standortwahl in Mitgliedsstaaten mit weniger restriktiven Marktregeln sprechen.

Andere (vom Niederlassungsstaat unterschiedliche) Mitgliedstaaten können nur begrenzt einschränkende Maßnahmen treffen. Diese müssen zum Schutz besonderer Rechtsgüter (öffentliche Ordnung, Sicherheit, Gesundheit und Verbraucherschutz) erforderlich sein, einen bestimmten Dienst der Informationsgesellschaft betreffen und in einem angemessenen Verhältnis zu den Schutzziele stehen. Insgesamt eine hohe Hürde. Zudem sind solche Maßnahmen der Europäische Kommission und dem betroffenen Herkunftsland im Vorhinein zu notifizieren (im zugrundeliegenden Fall nicht geschehen, weshalb die französischen Zugangsbeschränkungen für Immobilienmakler Airbnb nicht entgegengehalten werden konnten).

Diensteanbieter mit Niederlassung außerhalb des EWR müssen dagegen das jeweilige nationale Recht gegen sich gelten lassen und können damit den unterschiedlichsten nationalen Zugangsbeschränkungen unterliegen.

Über WOLF THEISS

Durch die Kombination von lokalem Wissen mit internationaler Kompetenz und wirtschaftlichem Know-how hat sich WOLF THEISS seit der Gründung vor etwa 60 Jahren in Wien zu einer der größten Kanzleien in Mittel-, Ost- und Südosteuropa (CEE/SEE) entwickelt. Heute beschäftigen wir über 340 Juristen aus den unterschiedlichsten Rechtsbereichen in 13 Ländern. Während dieser Zeit haben wir in zahlreichen Fällen juristisches Neuland betreten und erfolgversprechende Wege geebnet, von denen unsere Klienten heute profitieren.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Roland Marko

Partner

roland.marko@wolftheiss.com

T: +43 1 51510 5880

This memorandum has been prepared solely for the purpose of general information and is not a substitute for legal advice.

Therefore, WOLF THEISS accepts no responsibility if – in reliance on the information contained in this memorandum – you act, or fail to act, in any particular way.

If you would like to know more about the topics covered in this memorandum or our services in general, please get in touch with your usual WOLF THEISS contact or with:

Wolf Theiss
Schubertring 6
AT – 1010 Vienna

www.wolftheiss.com



Iris Riepan

Consultant

iris.riepan@wolftheiss.com

T: +43 1 51510 5402