

Aus der Branche

Abtrünnige Experten
und renitente Bewohner

dst. · CBRE ist nun auch in Basel vertreten. Die zum weltweit grössten Immobilien-Beratungsunternehmen gehörende Landesvertretung Schweiz hat damit nach Zürich, Genf und Lausanne den vierten Ableger etabliert. Das Basler Büro leitet Arnaud de Montmolin. Ihm zur Seite stehen Fabian Berni für Mietvertretung und Portfoliomanagement, Alessia Breda für Bewertung und Beratung, Benjamin Balmer für Vermietung und Vermarktung und Keith Begley für Firmenkunden.

Einen Coup gelandet hat Swiss Finance & Property (SFP) mit der Abwerbung eines ganzen Teams von Swiss Prime Site Solutions. Eine nicht genannte Zahl von spezialisierten Asset-Managern wechselt per Mitte Jahr zur SFP-Gruppe, die das Produktangebot im Bereich «Immobilien Direkt» mit einer neu bewilligten Anlagegruppe sowie um Angebote im Stiftungsbereich erweitern soll.

Swiss Prime Site Solutions, die zur grössten Immobiliengesellschaft der Schweiz gehört, vermeldet ihrerseits die vorzeitige Verlängerung des Verwaltungsmandats für die 2017 gegründete Swiss Prime-Anlagestiftung (SPA) und den Ausbau der Produktpalette. Die SPA hat seit Bestehen ihr Portfolio von Wohnliegenschaften dank Zukäufen um einen Wert von 400 Mio. auf nun 1,4 Mrd. Fr. erhöhen können.

Bei der Immobiliengesellschaft Peach Property aus Zürich, deren Tätigkeitsschwerpunkt nun fast vollständig in der deutschen Provinz liegt, zieht mit Kurt Hardt ein Vertreter des neuen Ankeraktionärs, der Kreissparkasse in Biberach an der Riss, in den Verwaltungsrat ein. Hardt ist Vorstandsmitglied dieses Instituts und gilt laut Peach Property als «ausgewiesener Kenner des deutschen Finanz- und Immobilienmarktes».

Der demografische Wandel und seine Auswirkungen auf das Immobiliengeschäft waren das Schwerpunktthema des SVIT-Real-Estate-Kongresses, der am Dienstag in Baden stattfand. Fakten, Ideen und Anregungen dazu lieferten als Referenten unter anderem Vertreter der ZKB, von Fahrländer Partner und Avenir Suisse, von Tertianum, dem Bundesamt für Statistik und dem Verein Living Every Age sowie von Sotomo.

Heiss debattiert werden dürfte am nächsten Podium des Netzwerks der Frauen in der Immobilienwirtschaft (Wipswiss), das am Dienstag im Zentrum Paul Klee stattfindet. Unter der Leitung von Rechtsanwältin Beat Rohrer diskutieren der Präsident des HEV Schweiz, Hans Egloff, und der Generalsekretär des Mieterverbandes, Michael Töngi, über die aktuellen parlamentarischen Vorstösse im Immobilienbereich.

Aus der Praxis

Airbnb: Plattform oder Makler?

Wie sich der Vermittler von Unterkünften in die Vertragsbeziehungen einmischt

Airbnb steht für unkompliziertes und günstiges Mieten von Unterkünften. Zu unkompliziert geht Airbnb mit Streitigkeiten zwischen seinen Nutzern um. Die Einmischung in die über die Plattform geschlossenen Verträge wirft mitunter die Frage auf, ob Airbnb tatsächlich nur eine Plattform ist.

Zur Veranschaulichung soll folgendes Beispiel dienen: A mietet via Airbnb eine Unterkunft von B. Zehn Tage vor Reisebeginn wendet sich A an B und fragt nach einer Wegbeschreibung. Da sich B einige Tage auf einer Bergtour befindet und nicht sofort antwortet, schreibt ihm A erneut und wendet sich schliesslich an Airbnb, welches B auffordert, die gewünschte Information umgehend zu übermitteln. B, mittlerweile aus den Bergen zurückgekehrt, schickt A die Wegbeschreibung sofort über den Airbnb-internen Kommunikationskanal, jedoch ohne Airbnb zu informieren.

Am Folgetag erhält A die Nachricht, ihre Buchung sei gelöscht, B wird mitgeteilt, Airbnb habe As Buchung in seinem Namen storniert. Airbnb droht B zudem die Löschung seines Kontos an, sollte Gleiches erneut vorkommen.

Wie aber ist es möglich, dass Airbnb Vertragsverhältnisse gestaltet, von welchen es nicht Partei sein will? Nachfolgende Betrachtung soll – aus Sicht des Schweizer Rechts – aufzeigen, in welchen Widerspruch sich Airbnb mit dem geschilderten Verhalten begibt.

Mitgliedschaft mit «Servicegebühr»

Airbnb sieht sich, gemäss seinen Nutzungsbedingungen, als Plattform, welche einen «Online-Marktplatz» anbietet. Angeboten wird eine Mitgliedschaft, die es erlaubt, diese Plattform zu nutzen. Daraus eingeschlossen sind das Veröffentlichen von Inseraten, die Kommunikation mit anderen Mitgliedern und der Abschluss von «Transaktionen». Der abgeschlossene Nutzungsvertrag hat eine Laufzeit von 30 Tagen, die sich ohne Kündigung jeweils um 30 Tage verlängert.

Airbnb hält explizit fest, dass die abgeschlossenen Buchungen direkt einen Vertragsschluss zwischen den Gastgebern und den Gästen bewirken. An den entstehenden Verträgen sieht sich Airbnb weder als Partei noch in anderer Form beteiligt, auch nicht als Vertreter.

Bezahlen lässt sich Airbnb mittels einer «Servicegebühr», welche indessen nicht als Entgelt für die Nutzung der Plattform – etwa in Form eines Abonnements oder pro Inserat – erhoben wird, sondern welche nach einem unübersichtlichen Tarif jeweils vom Gast und/oder vom Gastgeber pro abgeschlossene Buchung bei der Zahlung der Unterkunft direkt abgebucht wird. Zahlungen ausserhalb der Plattform sind verboten. Es liegt nahe, Airbnb als Makler zu qua-



Der CEO von Airbnb, Brian Chesky, will ins Maklergeschäft expandieren. ERIC RISBERG / AP

lizieren, da das Vermitteln von Vertragsabschlüssen gegen Provision grundsätzlich einen Maklervertrag darstellt. Charakteristisch für diesen ist, dass der Makler spätestens nach dem erfolgten Vertragsschluss nicht mehr in Erscheinung tritt. Wie im einleitenden Beispiel gezeigt, mischt sich Airbnb jedoch auch in die abgeschlossenen Beherbergungsverträge noch aktiv ein, indem es weitere Tätigkeiten ausübt, welche dem Maklervertrag nicht eigen sind:

Airbnb monopolisiert die gesamte Kommunikation zwischen Gast und Gastgeber, indem es seinen Mitgliedern die Identität und die externen Kontaktdaten der jeweiligen anderen Person nicht bekanntgibt. Stattdessen bietet Airbnb eine Form von Messenger an und lässt E-Mails über seinen eigenen Server umleiten. Der Nutzer erhält nur eine von Airbnb generierte E-Mail-Adresse, so dass der «Vertragspartner» nicht direkt angeschrieben werden kann.

Airbnb wickelt sämtliche Zahlungen ab. Dabei erhält Airbnb einen Betrag, verwahrt diesen und leitet dann – nach Abzug der Servicegebühr – einen anderen Betrag an den Gastgeber weiter.

Airbnb gestaltet die Verträge mit, indem es Buchungen storniert, wenn es der Ansicht ist, es sei gegen Regeln verstossen worden, oder wenn der Gast glaubhaft macht, er könne die Buchung nicht wahrnehmen.

Airbnb entscheidet in sämtlichen Streitigkeiten quasi als Schiedsgericht und verteilt strittige Geldbeträge nach eigenem Gutdünken. Dabei zieht Airbnb auch Beträge von Zahlungen künftiger Gäste an den gleichen Gastgeber ab und verrechnet diese mit Fehlbeträgen aus früheren Buchungen. Stossend ist die Tatsache, dass Airbnb

bei der Feststellung des Sachverhalts einzig auf die Meldungen der Nutzer abstellt. Ein Beweisverfahren findet nicht statt, wodurch den Entscheiden von Airbnb ein stark willkürliches Element anhaftet. Wer die Plattform nutzen will, muss sich mit diesem Umstand jedoch abfinden.

Maklerfunktion oder nicht?

Die Einmischung in die Verträge und der Fakt, dass Airbnb in diesen Gestaltungsrechte wahrnimmt, welche eigentlich nur den Parteien zustehen, indem es die Verträge storniert – also kündigt –, bieten sogar Raum für die These, dass Airbnb nicht nur Vermittler der auf der Plattform angebotenen Objekte ist.

Vielmehr wird es Partei der abgeschlossenen Verträge, indem es die angebotenen Objekte im Moment einer Buchung mietet, um sie zeitgleich an den Gast weiterzuvermieten. Diese These wird dadurch gestützt, dass Airbnb alle Zahlungen abwickelt.

Im Widerspruch zu den eigenen Nutzungsbedingungen wird Airbnb – nach hiesiger Auffassung – mindestens als Makler tätig. Die Tatsache, dass Airbnb die abgeschlossenen Verträge durch die Ausübung von Kündigungsrechten mitgestaltet und sämtliche Zahlungen abwickelt, wirft sogar die Frage auf, ob Airbnb die angebotenen Objekte vom Gastgeber mietet und dann dem Gast untervermietet.

Kritisch ist auch die Rolle von Airbnb als eine Art Schiedsgericht zu betrachten, zumal den Parteien bei Streitigkeiten systembedingt das rechtliche Gehör nur rudimentär gewährt wird.

Florian Rohrer

Der Autor ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Rohrer Müller Partner in Zürich.