

Merkblatt zur Gleichbehandlung im Zivilrecht bei der Vermietung von Wohnraum nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

1. Das AGG gilt in den Rechtsverhältnissen zwischen Vermietern und Mietern unter Einbindung von Maklern und Hausverwaltern in Bezug auf den Zugang zu und die Versorgung mit Wohnraum, der der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Vermieter und Mieter, Makler und Hausverwalter sind Adressaten des zivilrechtlichen Diskriminierungsgebots.

Eine Benachteiligung des Mieters aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität ist bei so genannten Massengeschäften angezeigt. Das sind Geschäfte, die typischer Weise ohne Ansehen der Person zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zu Stande kommen. Die Vermietung von Wohnraum ist dann ein Massengeschäft, wenn zum Beispiel Wohnungsbaugesellschaften Großanbieter auf dem Wohnungsmarkt sind und mehr als 50 Wohnungen vermieten. Vermietet ein Vermieter als Kleinanbieter insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen, liegt kein Massengeschäft vor. In der Praxis wird der Vermieter über den Makler und Verwalter Wohnraum, der der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, meist mit Ansehen der Person vermieten.

Zugang zu und Versorgung mit Wohnraum ist jede Form der Zur-Verfügung-Stellung von Wohnraum, allerdings nur zu dessen Besitz und nicht zu dessen Eigentum.

Wohnraum steht der Öffentlichkeit stets dann zur Verfügung, wenn der Vermieter die zu vermietende Wohnung öffentlich in Zeitungsannoncen, im Internet, über einen Makler oder Verwalter oder über öffentlichen Aushang anbietet.

Steht Wohnraum der Öffentlichkeit zur Verfügung und ist die Vermietung kein Massengeschäft, fallen einige Benachteiligungskriterien weg, und stehen bleibt eine unzulässige Benachteiligung von Mietern aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft.

Diskriminierungsmerkmale aufgrund von Rasse und ethnischer Herkunft sind zum Beispiel Hautfarbe und Sprache, Abstammung und Nationalität.

2. Vermieter, Makler und Hausverwalter haben bei der Vermietung von Wohnraum keine Diskriminierung zu befürchten, wenn eine unterschiedliche Behandlung von Mietinteressenten und Mietern im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig ist.

Pate bei dieser Gesetzeslage stand § 6 Wohnraumförderungsgesetz.

Eine zweite Ausnahme einer möglichen Diskriminierung besteht dann, wenn zwischen Vermieter und Mieter ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis besteht. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Vermieter oder seine Angehörigen und der Mieter auf demselben Grundstück wohnen.

Ein besonderes Näheverhältnis ist stets dann angezeigt, wenn der Vermieter in dem Hause, welches er oder seine Angehörigen bewohnen, eine Einliegerwohnung vermietet, die er selbst, Makler oder Verwalter öffentlich beworben haben, und er einen Mietinteressenten wegen Rasse und ethnischer Herkunft ablehnt.

3. Daraus ergibt sich für den Vermieter, den Makler und den Hausverwalter eine Checkliste für eine diskriminierungsfreie Vermietung wie nachstehend:
 - a) Bei Ausschreibungen und Annoncierungen von Wohnraum ist darauf zu achten, dass Interessenten nicht aus rassistischen oder ethnischen Gründen von vornherein ausgeschlossen werden, in dem es zum Beispiel heißt: „keine Muslime“, „keine Farbigen“ oder „Vermietungen an Deutsche und EU-Staatsbürger“, es sei denn, das besondere Näheverhältnis im eigenen Hause oder auf dem selben Grundstück ist eröffnet.
 - b) Streichung aller Vermutungen, dass ein Massengeschäft betrieben wird, das heißt keine Angaben im Angebotstext zum Alter, zur Sexualität, zur Religion und Behinderungen, es sei denn, eine sozialstabile Bewohnerstruktur und ausgewogene Siedungsstruktur ist erforderlich, was dann allerdings eindeutig aus dem Anzeigentext hervorgehen muss.
 - c) Alles Schriftliche, wie Annoncen in Zeitungen wie im Internet, Aushänge über freien Wohnraum, Mietverträge, Hausordnungen und sonstige Nutzerordnungen dürfen keine Formulierungen enthalten, aus denen Benachteiligungen hervorgehen, die insgesamt mit dem Ziel des AGG nicht vereinbar sind, nämlich Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Texte dieser Art sind zu verhindern oder zu bereinigen.
 - d) Das Mieterauswahlverfahren ist vom Vermieter, vom Makler und Verwalter sehr sorgfältig und nach Möglichkeit schriftlich zu dokumentieren, bei Vermietungen über Mieterselbstauskunftsbögen, auf denen alle Gründe für die Entscheidung im Mieterauswahlverfahren notiert werden. Die Aufbewahrungsfrist für derartige Notizen sollte mindestens zwei Monate betragen. Innerhalb dieser Frist kann der Benachteiligte regelmäßig Ansprüche auf Beseitigung der Beeinträchtigung und Schadensersatz geltend machen.
 - e) In Gesprächen mit Mietinteressenten sind Vermieter, Makler und Verwalter gehalten, alle Äußerungen zu unterlassen, die in irgendeiner Form als Diskriminierung gewertet werden können.
4. Letztlich wird der Geschäftsalltag Fälle aufzeigen, die auslegungsbedürftig sind. Literatur und Rechtsprechung werden gefordert sein, das insgesamt schwierige und mit zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffen ausgestattete Gesetz interessensgerecht auszulegen.

Die in dieses Gesetzeswerk eingebundenen Immobilienberufe der Makler und Verwalter, die für Vermieter tätig sind, dürfen vor allem nicht die Beweislast übersehen, die sie im Streitfall mit dafür zu tragen haben, dass kein Verstoß gegen die Bestimmungen zum Schutz vor Benachteiligung vorgelegen hat, während Mieter im Streitfall nur Indizien zu beweisen haben, die eine Benachteiligung wegen eines Diskriminierungsgrundes nach dem AGG vermuten lassen.