



Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) soll verhindern, dass jemand wegen seiner Rasse oder seiner ethnischen Herkunft, seines Geschlechts, seiner Religion oder Weltanschauung, seiner Behinderung, seines Alters oder seiner sexuellen Identität benachteiligt wird.

Die Regelungen zum AGG betreffen grundsätzlich auch die Vermietung von Wohnraum. Und zwar immer dann, wenn Vermieter ihre Wohnung in einer Zeitung inserieren, eine Anzeige im Internet aufgeben oder auch nur mündlich mitteilen, dass sie bereit sind, die Wohnung zu vermieten. Das Gesetz gilt nicht, wenn Vermieter ihre Wohnung ausschließlich jemandem persönlich anbieten. Die Grundsätze des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes müssen zwar während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses beachtet werden. Doch spielen sie gerade bei der Anbahnung und dem Abschluss des Mietvertrages eine besondere Rolle. Hier sollten Vermieter bereits bei der Einholung einer Selbstauskunft äußerst vorsichtig sein. Fragen nach Familienstand, ethnischer Herkunft, Religion etc. sind tabu. An Ihrer Beantwortung besteht kein berechtigtes Interesse im Sinne der DSGVO. In der Folge darf der Vermieter solche Informationen auch nicht erheben.

Grundsatz: Keine Benachteiligung wegen „Rasse“ und „ethnischer Herkunft“!

Im Rahmen der Vermietung von Wohnraum muss der Vermieter nur die Diskriminierungstatbestände der „Rasse“ und „ethnischen Herkunft“ beachten. Denn kein Mietinteressent darf wegen seiner Hautfarbe oder seiner Zugehörigkeit zu einer Kultur oder Sprachgruppe, gegenüber anderen Wohnungssuchenden benachteiligt und abgewiesen werden. Schärfere Anforderungen müssen Vermieter beachten, wenn sie mehr als 50 Wohnungen vermieten. In diesen Fällen sind alle Diskriminierungstatbestände des Gesetzes zu beachten, also auch die Merkmale Religion, sexuelle Identität, Weltanschauung, Behinderung oder Alter. Bewerber oder Bewerberinnen um eine Wohnung dürfen folglich nicht benachteiligt – sprich abgewiesen – werden, weil Mann oder Frau z.B. zu jung, zu alt, Muslim oder Mormonin, behindert oder homosexuell ist.

Ausnahmen

Auf zwei Ausnahmen können sich Vermieter berufen, um eine unterschiedliche Behandlung von Mietinteressenten zu rechtfertigen: Eine unterschiedliche Behandlung der Bewerber kann im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig sein. Wenn die zu vermietende Wohnung in demselben Haus oder auf demselben Grundstück liegt wie die Wohnung, in der der Vermieter oder seine Familienangehörigen, z. B. Eltern, Kinder, Ehe- und Lebenspartner sowie Geschwister oder auch Großeltern, wohnen, gilt das Benachteiligungsverbot ebenfalls nicht. Für Vermieter von Gewerberäumen, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Selbstständigkeit handeln, gelten alle Diskriminierungstatbestände des AGG.

Verstöße gegen das AGG und Schadenersatz

Bereits bei der Auswahl des Mieters kann es zu Verstößen gegen das AGG kommen. Daher sollte bereits beim Inserat auf die entsprechenden Formulierungen geachtet werden. Beispielsweise darf eine Formulierung wie - Vermietung nur „an Deutsche“ - nicht gewählt werden. Darin liegt ein Verstoß gegen das AGG, da auf die ethnische Herkunft des Mieters abgestellt wird. Aber auch im weiteren Vermietungsprozess kann es zu Verstößen kommen. Weigert sich ein privater Vermieter, einen Mietvertrag über eine Wohnung abzuschließen, zum Beispiel weil der Bewerber Ausländer ist oder eine Interessentin einer anderen Religion angehört, macht er sich schadenersatzpflichtig. Den Schaden muss der Betroffene allerdings innerhalb einer Frist von zwei Monaten geltend machen.

Beweislast

Allein die Behauptung einer Ungleichbehandlung löst noch keine Schadenersatzpflicht aus. Es müssen vielmehr „Indizien bewiesen“ werden, dass der Mietvertrag z. B. wegen der Abstammung, des Alters oder der Religion nicht mit dem Interessenten abgeschlossen wurde. Ein interessierter Mieter kann solche Indizien beispielsweise durch das sogenannte Testing-Verfahren beibringen. Dabei werden dem Vermieter Bewerbungen von fiktiven Personen vorgelegt, die sich nur durch ein Kriterium unterscheiden, das eine Ungleichbehandlung vermuten lässt, wie etwa ein ausländisch klingender Name. Dieses Verfahren wird mittlerweile immer wieder von den Gerichten als zulässig anerkannt.

Tipps für Vermieter

Der Vermieter von Wohnraum ist gut beraten, keinerlei Angaben über seine Entscheidung für oder gegen einen Mietinteressenten zu machen. Er sollte allen Bewerbern nur Auskünfte zur Wohnung geben, wie Anzahl der Zimmer, Höhe der zu erwartenden Betriebskosten oder die Höhe der Miete. Auch über die Zahl der Bewerber, ihre Auswahl oder den Zeitpunkt der Entscheidung sollte der Vermieter möglichst nicht informieren. Solvenz des Mieters, berufliche Tätigkeit, sein bisheriges Verhalten als früherer Mieter oder auch die Häufigkeit seiner Umzüge in den letzten Jahren bleiben selbstverständlich Entscheidungskriterien für die Vermietung an eine bestimmte Person. Diese sollten schriftlich in einer Mieter-Selbstauskunft abgefragt werden. Aufgrund seiner Angaben kann der Vermieter dann eine sachgerechte Entscheidung für oder gegen einen Mietinteressenten treffen. Die Ablehnungsgründe sollten Vermieter möglichst dokumentieren und diese Unterlagen aufbewahren. Auch auf eine vorzeitige „spontane“ Ablehnung von Bewerbern ohne „gute“ Gründe sollten Vermieter verzichten.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.