

# Kein Vermieter kann sich den Bestimmungen entziehen

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) hält nicht nur für Arbeitgeber, sondern auch für Vermieter spezielle Regelungen bereit. Insbesondere das Wohnraummietrecht ist Gegenstand mehrerer Normen. Doch auch bei der Vermietung von Gewerberäumen greift das Gesetz. Dieser Beitrag stellt die Vorschriften vor und zeigt Betroffenen, was zu beachten ist.

„Suche Mann, mindestens 40 Jahre alt, Hautfarbe dunkel, kein Katholik“ – in einer Kontaktanzeige mag dieser Text passend sein, in einer Wohnungsanzeige wäre er ein Fall für das AGG. Zwar hat wohl auch bisher kein Vermieter auf diese Weise einen neuen Bewohner für seine Räumlichkeiten gesucht, inzwischen wurde er sich damit aber sogar schadenersatzpflichtig machen. Denn das Diskriminierungsverbot wegen eines der in § 1 AGG festgehaltenen Merkmale (siehe 12/20/06, Seite 26) reicht bis ins Privatrecht.

## Unsicherheit allerorts

Seit dem 18. August dieses Jahres ist das AGG nun in Kraft. Gerade in der Immobilienbranche herrschten bereits seit den ersten Gesetzesentwürfen wegen der geplanten Regelungen große Aufregung und Unruhe, die Angst vor Schadenersatzansprüchen ging

### TIPP

Die Bundesrats-Drucksache 16/178, die sowohl der Text des AGG als auch die Gesetzesbegründung der Bundesregierung enthält, ist im Internet unter [www.bundestag.de](http://www.bundestag.de) über die Unterpunkte Dokumente – Drucksachen abrufbar.



Ab 50 Wohnungen ist die Vermietung ein so genanntes Massengeschäft, und alle AGG-Merkmale kommen zum Tragen.

um. Denn von vornherein war klar, dass der Anwendungsbereich des Gesetzes ausdrücklich die Vermietung von Wohnraum umfasst. Die Vermietung von gewerblichen Flächen fällt über die Vorschriften über den Schutz vor Benachteiligungen im Zivilrechtsverkehr ebenfalls unter das neue Gesetz. Jetzt, rund sechs Wochen nach In-Kraft-Treten des Gesetzes, herrscht vor allem Unsicherheit, und das nicht zu Unrecht. Offenbar kennt sich der Gesetzgeber selbst nicht mehr richtig aus. So heißt es etwa in einer auf der Internetseite der Bundesregierung veröffentlichten Mitteilung: „Erst ab einer Vermietung von mehr als 50 Wohnungen findet das AGG Anwendung.“ Das ist so nicht richtig, wie der Blick ins Gesetz zeigt.

Die Eigentümer-Schutzgemeinschaft Haus & Grund warnt bereits vor dieser Fehlinformation. Geschäftsführer Kai H. Warnecke stellt klar: „Das Gesetz gilt für alle Vermieter, auch für Private mit weniger Wohnungen.“ Für den promovierten Juristen ist momentan nicht absehbar, welche Auswirkungen die neuen Regelungen tatsächlich haben werden. „Erst die Rechtsprechung wird zeigen, was sich hier entwickelt“, mutmaßt Warnecke. Eine seiner Befürchtungen: „Es wird Menschen geben, die die Situation ausnutzen.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hält sich mit Aussagen noch zurück. Sprecher Olaf Dube sagt: „Es ist noch zu früh,

die konkreten Auswirkungen des gerade in Kraft getretenen AGG beschreiben zu wollen.“ Bisher habe es aber zum Glück noch keine Anfragen oder Beschwerden gegeben.

## Wohnraum ausdrücklich genannt

Die maßgeblichen Vorschriften für Vermieter finden sich vor allem in § 19 AGG. Hier ist der Schutz vor Benachteiligungen im privaten Rechtsverkehr geregelt. Ziel ist es, allen den gleichen Zugang zu und die Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern zu verschaffen. Wie § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG ausdrücklich festlegt, gilt das auch für Wohnraum. § 19 Abs. 1 Nr. 1 AGG bestimmt, dass bei so genannten Massengeschäften niemand wegen seiner Rasse oder der ethnischen Herkunft, wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität benachteiligt werden darf. Was ein Massengeschäft ist, definiert diese Vorschrift auch: Gemeint sind solche Verträge, die typischerweise ohne Ansehen der Person in einer Vielzahl von Fällen zu Stande kommen oder bei denen das Ansehen einer Person nur nachrangige Bedeutung hat. Darunter fällt grundsätzlich auch die Vermietung von Wohnraum- und Gewerbeflächen.

Ausgenommen sind hiervon gemäß § 19 Abs. 5 Satz 1 AGG nur solche Vertragsverhältnisse, bei denen ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien oder ihren Angehörigen begründet wird. In solchen Fällen hat das AGG überhaupt keine Geltung. Satz 2 der Norm nennt für die Wohnungsvermietung ein Beispiel: wenn Mieter und Vermieter oder ein Familienmitglied Flächen auf demselben Grundstück nutzen. In welchen Fällen bei der Vermietung von gewerblichen Flächen diese Ausnahme greifen kann, ist völlig offen. In der Gesetzesbegründung heißt es, dass das Verhältnis zwischen den Beteiligten über das hinausgehen muss, was ohnehin bei einem Schuldverhältnis an persönlichem Kontakt vorhanden ist. Sinn der Ausnahme soll es sein, den Schutz der Privatsphäre und des Familienlebens sowie der in diesem Zusammenhang getätigten Geschäfte zu wahren.

### Im Zweifel anwendbar

Wichtig ist, dass § 19 Abs. 2 AGG abgesehen davon bei anderen zivilrechtlichen Schuldverhältnissen eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse oder der ethnischen Herkunft verbietet. Dabei ist völlig unerheblich, ob es sich um ein Massengeschäft handelt oder nicht. Ein Vermieter muss sich daher zunächst fragen: Betreibe ich ein Massengeschäft? Wenn ja, dann müssen alle genannten AGG-Merkmale berücksichtigt werden. Wenn nein, greift § 19 Abs. 2 AGG.

Nun gilt es wiederum, zwischen der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum zu unterscheiden. Für die Überlassung von Wohnungen gibt es nämlich in diesem Zusammenhang in § 19 Abs. 5 Satz 3 AGG eine Sonderbestimmung. Danach ist die Vermietung von Wohnraum in der Regel kein Massengeschäft, wenn der Vermieter nicht mehr als 50 Wohnungen vermietet. Diese Grenze ist insofern mit Vorsicht zu sehen, als das Gesetz die Formulierung „in der Regel“ verwendet. Das bedeutet: In Einzelfällen kann auch eine andere Beurteilung erfolgen. Somit sollte jeder Vermieter, der Wohneinheiten in etwa dieser Anzahl verwaltet, zur Sicherheit von der Anwendbarkeit des AGG ausgehen.

Für das Gewerberaum-Mietrecht gilt diese Grenze nicht, jedenfalls nicht ausdrücklich. Spätestens ab einer Vermietung von 50 Objekten und mehr wird jedoch trotzdem von einem Massengeschäft auszugehen sein. Auch gewerblichen Vermietern ist hier daher anzuraten, das AGG im Zweifel für anwendbar zu halten.

### Stichwort Bewohnerstruktur

Für Wohnraum-Vermieter gibt es noch eine weitere Ausnahme, die sie von der Anwendung des AGG befreit. In § 19 Abs. 3 AGG ermöglicht das Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen eine unterschiedliche Behandlung. Und zwar ist sie dann zulässig,

wenn sie der „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“ dient. Damit ist der Gesetzgeber auf die Bedenken insbesondere der Wohnungswirtschaft eingegangen. Der Begriff „Ghetto“ fiel häufig in dieser Diskussion. Durch die Regelung soll es nun weiterhin möglich sein, durch eine gezielte Sozial- und Wohnungspolitik die Zusammensetzung bestimmter Stadtviertel zu steuern – ohne sich dem Vorwurf der Diskriminierung auszusetzen.

### Jede Entscheidung dokumentieren

Festzuhalten ist, dass jeder Vermieter alle seine Entscheidungen bei der Vergabe von Mietflächen transparent gestalten sollte. „Es besteht eine absolute Notwendigkeit zur Dokumentation“, betont Jurist Warnecke von Haus & Grund. Seine Tipps für private Vermieter: „Erstens: Immer nur über die Wohnung reden, zweitens: keine persönlichen Fragen und drittens: Dinge abfragen, die eine diskriminierungsfreie Entscheidung ermöglichen, vor allem Finanzielles wie Einkommen und Arbeitsverhältnis.“ Am besten sei es, den potenziellen Mieter einen Fragebogen ausfüllen zu lassen. Alles sollte mindestens zwei Monate aufbewahrt werden, denn innerhalb dieser Frist muss nach § 21 Abs. 5 AGG ein Anspruch geltend gemacht werden. Warnecke hält fest: „Die Bauchentscheidung: ‚Der passt ganz gut zu mir und meinen anderen Mietern, den nehme ich‘ geht heute nicht mehr.“ (ba)

In der Ausgabe 12/20/06 auf Seite 26 erschien Teil 1: Das AGG und das Arbeitsrecht.

## Was tut eigentlich die Auditskirmierungsstelle?

Der sechste Abschnitt des AGG, § 23 bis § 30, befasst sich mit der Auditskirmierungsstelle (ADS) und deren Aufgaben. Nach Angaben der ADS hat die Zahl der Anfragen die 140 inzwischen erreicht. Der Bundeshaushalt sieht 17 Beschäftigte für die ADS vor, die Personalauswahl läuft derzeit.

Die gesetzlichen Aufgaben der Auditskirmierungsstelle sind:

- Informations, Beratung und auf Wunsch Unterstützung von Betroffenen bei einer gleichberechtigten Teilhabe am Arbeitsmarkt
- Öffentlichkeitsarbeit
- Maßnahmen zur Verhinderung von Benachteiligungen
- Durchführung wissenschaftlicher Untersuchungen

regelmäßige Vorlage eines Berichts an den Deutschen Bundestag, verbunden mit Empfehlungen zur Beseitigung und Vermeidung von Benachteiligungen.

Eine Zusammenarbeit ist gesetzlich vorgeschrieben mit:

- den Bundesländern, deren Zuständigkeit der Bundestag, deren Zuständigkeit der Bundestag, deren Zuständigkeit der Bundestag, deren Zuständigkeit der Bundestag
- Nichtregierungsorganisationen sowie Einrichtungen, die auf europäischer, Bundes-, Landes- oder regionaler Ebene zum Schutz vor Benachteiligungen tätig sind.

Die Auditskirmierungsstelle wird in ihrer Arbeit durch einen zu gleichen Teilen mit Frauen und Männern besetzten Beirat unterstützt, in dem gleichberechtigt Gruppen und Organisationen (z.B. die Tarifparteien und Bundesverbände) vertreten sind. Alle Bundesverbände sind der Stelle gegenüber auskunftspflichtig.

© Immobilien Zeitung, Senatoren, Frauen und Jugend

Quelle: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

## Tip

In der Reihe *Hilfs aktuell* ist ein Band zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz erschienen. Es stellt die einzelnen Regelungen recht ausführlich dar und erläutert sie anhand zahlreicher Beispiele. Eine CD-ROM bietet Muster und Verträge, die 252 Seiten umfasst. Das Buch kostet 39,80 Euro. Zu bestellen ist es über den Buchshop auf Seite 35 oder über [www.immobilienzentrum.de](http://www.immobilienzentrum.de).

## Überblick: Was gilt bei Wohn-, was bei Gewerbeflächen?

- Wohnraum-Mietrecht:**
- Wer 50 Wohnungen oder mehr vermietet, betreibt ein so genanntes Massengeschäft und muss § 19 Abs. 1 AGG beachten.
  - Wer weniger als 50 Wohnungen vermietet, muss grundsätzlich § 19 Abs. 2 AGG beachten.
  - Im Interesse von sozial stabilen Wohnstrukturen und ausgewogenen Siedlungsstrukturen kann nach § 19 Abs. 3 AGG ausnahmsweise eine Ungleichbehandlung zulässig sein.
  - Wenn Vermieter und Mieter oder Angehörige auf demselben Grundstück wohnen und innerhalb ein besonderes Nähe- und Vertrauensverhältnis zu Stande kommt, findet das AGG gemäß § 19 Abs. 5 Satz 1 und 2 keine Anwendung.
- Gewerberaum-Mietrecht:**
- Wer gewerbliche Flächen vermietet, muss auf jeden Fall § 19 Abs. 2 AGG beachten.
  - Bei der Vermietung von zahlreichen Gewerbeeinheiten kann auch § 19 Abs. 1 AGG gelten. Die Schwellenwerte betragen vor allem dann, dass es keine ausdrückliche Regelung gibt, wann bei Gewerberaum ein Massengeschäft gegeben ist.
  - Besteht ein besonderes Nähe- und Vertrauensverhältnis, kann die Anwendung des AGG grundsätzlich über § 19 Abs. 5 Satz 1 AGG ausgeschlossen sein. Das Problem ist auch hier, dass es für Gewerberaumvermietungen keine gesetzliche Vorgabe gibt.
  - Die Einhaltung des § 19 Abs. 3 AGG gilt für Gewerbetätigen jedenfalls nicht.