

# 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 würde er sich damit aber sogar schadenersatzpflichtig machen. Denn das Diskriminierungsverbot wegen eines der in § 1 AGG festgehaltenen Merkmale (siehe IZ 20/06, Seite 26) reicht bis ins Privatrecht.

## Unsicherheit allerorts

Seit dem 16. August dieses Jahres ist das AGG nun in Kraft. Gerade in der Immobilienbranche herrschten bereits seit den ersten Gesetzentwürfen wegen der geplanten Regelungen große Aufregung und Unruhe, die Angst vor Schadenersatzansprüchen ging

## TIPP

Die Bundesags-Drucksache 16/178, die sowohl den 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.

Bild: BilderBox.com

40-42

um. Denn von vornherein war klar, dass der Anwendungsbereich des Gesetzes ausdrücklich die Vermietung von Wohnraum umfasst wird. 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 Internetaite 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-Schutzbewegung Haus & Grund warnt bereits vor dieser Fehlinformation. Geschäftsführer Kai H. Warnecke stellt klar: „Das Gesetz gilt für alle Vermieter, auch für Private mit wenigen 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“, misst Warnecke. Eine seiner Befürchtungen: „Es wird Menschen geben, die die Situation auszunutzen.“

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 insof fern 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 ausgewogener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“ dient. Damit ist der Gesetzgeber auf die Bedenken insbesondere der Wohnungswirtschaft eingegangen. Der Begriff Getto 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 IZ 20/06 auf Seite 26 erschien Teil 1: Das AGG und das Arbeitsrecht.

