

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Worauf private Vermieter achten müssen

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ist das deutsche Antidiskriminierungsgesetz. Dieses Gesetz zwingt alle Menschen zur Veränderung ihres Verhaltens – auch diejenigen, die niemals in ihrem Leben einen anderen Menschen diskriminiert haben oder diskriminieren würden! Denn allen denjenigen droht eine Klage, die Waren oder Dienstleistungen öffentlich anbieten – wie die Vermieter von Wohnraum. Und nach dem Gesetz ist es der Vermieter, der beweisen muss, dass er sich nicht diskriminierend verhalten hat. Entscheidend ist folglich nicht mehr allein, dass man alle Menschen gleich behandelt, sondern dass man dies auch vor Gericht beweisen kann. Daraus folgt das Ende unüberlegter – diskriminierungsfreier – Entscheidungen. Vermieter müssen sich künftig bei der Auswahl ihrer Mieter absichern, um nicht in die Schadenersatzfalle zu geraten.

Wann private Vermieter das AGG beachten müssen

Anwendung findet das Gesetz, sobald der Vermieter sein Mietobjekt öffentlich anbietet. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn er in einer Zeitung inseriert, eine Anzeige im Internet aufgibt oder die Vermietungsabsicht auch nur mündlich mitteilt. Keine Anwendung findet das AGG, wenn der Vermieter die Vermietungsabsicht nicht öffentlich macht. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Wohnung ausschließlich einer Person persönlich angeboten wird. Sobald das Gesetz anwendbar ist, gilt es nicht nur für die Zeit der Mietersuche, sondern für das gesamte Mietverhältnis. Vor allem aber bei der Auswahl eines Mieters ist das Gesetz von besonderer Bedeutung.

Zu beachtende Diskriminierungstatbestände

Für den privaten Vermieter mit weniger als 50 Wohnungen gilt es, zwei Diskriminierungstatbestände zu beachten: Nach dem AGG drohen dem privaten Vermieter Schadenersatz- und Unterlassungsklagen, wenn er bei der Vermietung von Wohnraum einen Mietinteressenten wegen dessen „Rasse“ oder seiner „ethnischen Herkunft“ diskriminiert. Da es keine verschiedenen menschlichen Rassen gibt, ist eine Diskriminierung wegen der Rasse eigentlich unmöglich. Unzulässig sind auch Diskriminierungen wegen der „ethnischen Herkunft“. Unter dem Begriff Ethnie versteht man eine Gruppe von Personen, welche derselben Sprachgruppe, Kultur oder Religion angehören.

Ausnahmen bestätigen die Regel

Das AGG muss der private Vermieter im Hinblick auf die beiden Diskriminierungstatbestände „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ grundsätzlich immer beachten. Es existieren nur drei Abweichungen – eine Verschärfung und zwei Ausnahmen. Eine Verschärfung des AGG durch erhöhte Anforderungen in Gestalt zusätzlicher Diskriminierungstatbestände – Geschlecht, Religion, Alter Behinderung und sexuelle Identität - gilt für alle Vermieter, die mehr als 50 Wohnungen vermieten. Eine Ausnahme ist hingegen, dass das AGG nicht für alle Mietverhältnisse über Gewerberaum gilt. Vermieter von Gewerberaum müssen das AGG nicht berücksichtigen, sofern sie dies nicht als Massengeschäft betreiben, d. h. wenn sie mehr als 50 Gewerbeobjekte vermieten. Darüber hinaus findet das AGG keine Anwendung, wenn die zu vermietende Wohnung in demselben Haus oder auf demselben Grundstück liegt wie die Wohnung, in der der Vermieter oder einer seiner Familienangehörigen (z.B. Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern) wohnt oder ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis besteht.

Praxistipp

Tipps zum Verhalten bei der Vermietung

Das AGG sieht eine Beweislastumkehr vor. Dies bedeutet, dass der Diskriminierte die Diskriminierung nur mit Indizien beweisen muss. Dem Vermieter obliegt es dann, sich von dem Vorwurf der Diskriminierung per Beweis zu entlasten. Für den Vermieter heißt das, dass jedes gesprochene Wort ein Wort zu viel sein kann. Oberstes Gebot bei der Vermietung von Wohnraum ist, keinerlei Angaben über die Entscheidung für oder gegen einen Mieter vorzunehmen. Am besten ist es, wenn der Vermieter allen Mietinteressenten ausschließlich Auskünfte zur Wohnung gibt. Gemeint sind damit die vertragsrelevanten Informationen, wie beispielsweise die Anzahl der Zimmer, die Höhe der ungefähr zu erwartenden Nebenkosten oder die Höhe der Miete.

Die Auswahl eines Mieters muss der Vermieter nachweislich auf Grund von Kriterien fällen, die keinen diskriminierenden Charakter haben. Eine – nicht diskriminierende – Bauchentscheidung ist künftig nicht mehr sicher! Als Entscheidungskriterien kommen u. a. die Solvenz des Mieters, seine berufliche Tätigkeit, sein bisheriges Mietverhalten oder die Häufigkeit der Umzüge in den letzten Jahren in Betracht. Um eine sichere Entscheidungsgrundlage zu haben, kann der Vermieter die Kriterien bei den Mietinteressenten abfragen. Dies sollte am besten schriftlich geschehen. Dann kann der Vermieter auf Grundlage der Kriterien eine Entscheidung für oder gegen einen Mietinteressenten treffen. Auf Grund der Klagefristen sollte der Vermieter die Unterlagen mindestens 9 Monate aufbewahren und danach vernichten.



Ausführliche Ratschläge zum Verhalten bei der Vermietung von Wohnraum, einen Mieterbogen zur Abfrage von diskriminierungsfreien Entscheidungsgrundlagen sowie alle Tipps und Tricks rund um die Vermietung von Wohnraum im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz können Sie der Broschüre „Rechtssicher vermieten im Zeichen des AGG - Tipps für Vermieter zum Antidiskriminierungsgesetz“ entnehmen. Diese Broschüre, 2. Auflage 2007, (ISBN 978-3-939787-02-0) ist zum Preis von 7,95 Euro zuzüglich 2,50 Euro Versandkosten bei der Haus & Grund Verlag und Service GmbH, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin, (Telefon: 030-202 16204, Fax: 030-202 16580, E-Mail: verlag@haus-und-grund.net, Internet: www.haus-und-grund-verlag.net) zu beziehen.

(KHW)



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 202 16-0 • Telefax (030) 202 16-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net