



# Diskriminierungsverbote im Mietrecht

von Dr. Marcus Soiné  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Viele Rechtsgebiete sind nicht mehr ausschließlich dem nationalen Gesetzgeber überantwortet. Ein großer Teil der Gesetzgebung erfolgt nicht mehr in Berlin, sondern in Brüssel, Straßburg oder Luxemburg, den Arbeitssitzen der EU. Dort werden Verordnungen erlassen, die unmittelbar in den Mitgliedsländern wirken oder Richtlinien (RL) verabschiedet, die wiederum von den einzelnen Mitgliedsstaaten durch nationale Gesetze umgesetzt werden müssen.

Eines der prominentesten Beispiele in den letzten Jahren war die Schaffung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG), durch welches gleich drei RL umgesetzt wurden. Den Inhalt und die sich aus einer Diskriminierung ergebenden rechtlichen Möglichkeiten bezogen auf das Mietrecht erläutert dieser Artikel.

## 1. Ziel und Geltungsbereich des Gesetzes

Das Ziel des Gesetzes ist ungewöhnlich deutlich bereits dem Gesetzestext des § 1 AGG zu entnehmen. Jegliche Benachteiligung von Menschen aus Gründen der Rasse, ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität soll verhindert oder beseitigt werden.

Überwiegende Anwendung findet dieses Gesetz auf dem Gebiet des Arbeitsrechts, wo entsprechende Diskriminierungen nicht selten tatsächlich stattfinden (vgl. hierzu den Artikel „Diskriminierungsverbote im Arbeitsrecht“).

Neben dem Arbeitsrecht findet das AGG jedoch grundsätzlich dann Anwendung, wenn es um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geht, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, also auch im Rahmen des Mietrechts.

## **2. Umfang des Diskriminierungsverbots**

Das AGG möchte sowohl unmittelbare als auch mittelbare Benachteiligungen verhindern. Während unmittelbare Benachteiligungen meist leicht zu erkennen sind, z.B. eine Wohnungsanzeige nur für ein Geschlecht oder eine Person bestimmter Nationalität, sind mittelbare Benachteiligungen vielfach schwieriger aufzufinden.

Abstrakt geht der europäische Gesetzgeber dann von einer mittelbaren Benachteiligung aus, wenn dem Anschein nach neutrale Vorschriften, Kriterien oder Verfahren Personen wegen der oben genannten Gründe gegenüber anderen Personen benachteiligen können. So kann beispielsweise bei Kriterien wie Sprache oder Körpergröße durchaus eine mittelbare Benachteiligung wegen der Rasse und/oder Herkunft möglich sein.

## **3. Rechtfertigung**

Da zunächst einmal jede unmittelbare oder mittelbare Benachteiligung unter den Anwendungsbereich des Gesetzes fällt, bedarf es einer Korrektur dahingehend, dass bestimmte Benachteiligungen akzeptiert und toleriert werden.

So sind Benachteiligungsverbote dann nicht verletzt, wenn für eine unterschiedliche Behandlung wegen der Religion, einer Behinderung, des Alters, der sexuellen Identität oder des Geschlechts ein sachlicher Grund vorliegt. Was alles vom Gesetzgeber als sachlicher Grund angesehen wird, ergibt sich aus § 20 Abs. 1, Satz 2 AGG (z.B. Gefahrvermeidung, Unfallverhütung, Schutz der Intimsphäre und persönlichen Sicherheit), wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist.

Sonderregelungen existieren darüber hinaus bei Benachteiligungen aufgrund des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität in Versicherungsverträgen. Hier bedarf es zusätzlich dem Vorliegen versicherungsmathematischer Voraussetzungen, um eine Ungleichbehandlung bei Prämien oder Leistungen zu rechtfertigen.

Eine spezielle mietrechtliche Sonderregelung stellt § 19 Abs. 3 AGG dar, der unterschiedliche Behandlungen im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgeglichener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässt.

Strikter sind die Regelungen bei der Benachteiligung aus Gründen der Rasse und wegen der ethnischen Herkunft. Hier sind jegliche Verstöße bei der Begründung, Durchführung und Beendigung bestimmter zivilrechtlicher Schuldverhältnisse untersagt.

#### **4. Rechtsfolgen bei Verstößen**

Der Benachteiligte hat zunächst einen Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung, welcher bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen auch eine Unterlassungsklage rechtfertigen kann.

Daneben ist der Benachteiligte, soweit er die Benachteiligung zu vertreten hat, zum Schadensersatz verpflichtet, wenn ein entsprechender Schaden eingetreten ist. Soweit es nicht zu einem Vermögensschaden gekommen ist, kann der Betroffene auch eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Entsprechende Schadensersatzforderungen und Entschädigungen sind binnen zwei Monaten schriftlich geltend zu machen.

Diese Regelungen sind insgesamt nicht dispositiv, d.h., sie können nicht Gegenstand abweichender Vereinbarungen sein. Soweit also beispielsweise Regelungen zwischen Vertragsparteien getroffen wurden, die der einen Partei eine Benachteiligung ausdrücklich erlaubt oder sämtliche Ansprüche bei Benachteiligungen ausschließt, wäre diese Vereinbarung unwirksam.