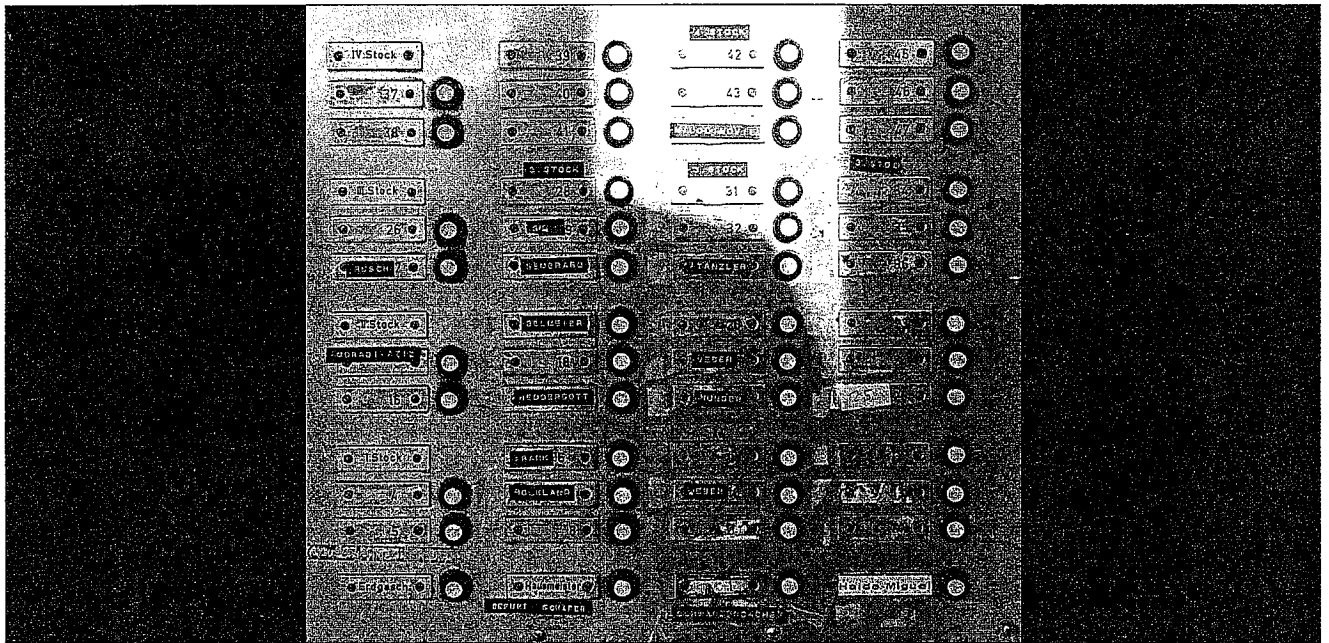


Auswirkungen des Anti-Diskriminierungsgesetzes



Mit den vorgezogenen Neuwahlen wurde das Gesetzgebungsverfahren außer Vollzug gesetzt. Dies hat vielfach die Hoffnung genährt, das Anti-Diskriminierungsgesetz (ADG) sei nunmehr endgültig „abgewehrt“. Hierbei wird jedoch übersehen, dass die Bundesrepublik Deutschland vom Europäischen Gerichtshof bereits zur Umsetzung einer der einschlägigen EU-Richtlinien, zumindest im Verhältnis „1:1“, verurteilt wurde. Das ADG wird somit unweigerlich eingeführt werden. Die Einführung ist auch im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD vorgesehen. Ob nunmehr allerdings eine über die europarechtlichen Vorgaben hinausgehende Umsetzung erfolgt, bleibt abzuwarten.

» Kaum ein Gesetzesvorhaben hat in letzter Zeit die Gemüter derart bewegt wie das im vergangenen Jahr von der rot-grünen Bundesregierung entworfene Anti-Diskriminierungsgesetz. Der Entwurf hat für den Privatrechtsverkehr weitreichende Folgen und wird, da er ungleich strengere Regelungen vorsah als die Europäische Union vorgegeben hatte, überwiegend kritisch bewertet.

> Von Dr. Heinz Bohlen und Jan-Hindrich Tegtmeier

Ziel des ADG ist es, Benachteiligungen aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu beseitigen.

Gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Ziffer 8 des Gesetzesentwurfes sind entsprechende Benachteiligungen auch für den Zugang zu Wohnraum unzulässig, jedoch nur insofern, als es sich dabei um Benachteiligungen wegen der ethnischen Herkunft handelt. Für den allgemeinen Zivilrechtsverkehr – und somit auch für den Bereich des Mietrechts – sind jedoch diverse Ausnahmen zugelassen. Bei der Vermietung von Wohnraum kann eine unterschiedliche Behandlung bei der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beziehungsweise ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig sein. Die Grenzen dieser Gründe sind derzeit noch unklar. Sie müssen in Zukunft von der Rechtsprechung bestimmt werden. Es

wird also noch dauern bis diese Begriffe für die Praxis klarere Formen annehmen.

Gänzlich vom Verbot in Paragraf 2 ADG sollen Schuldverhältnisse angenommen sein, die ein besonderes Nähe- und Vertrauensverhältnis begründen. Dies gilt insbesondere für Fälle, in welchen der Vermieter und seine Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzen. Zudem ist eine Ungleichbehandlung zur Vermeidung von Gefahren, dem Schutz der Intimsphäre sowie der persönlichen Sicherheit gerechtfertigt.

Rechtsfolgen der Diskriminierung

Werden Bewerber aufgrund ihrer ethnischen Herkunft beim Zugang zu Wohnraum diskriminiert, stehen ihnen diverse Ansprüche zu, die sie gegen den potenziellen Vermieter durchsetzen können. Zum einen können sie den „diskriminierenden“ Vermieter auf Beseitigung und zukünftige Unterlassung jeglicher Diskriminierung in Anspruch nehmen. Zum anderen steht dem Benachteiligten der empfindlich in das Eigentumsrecht des Vermieters eingreifende Anspruch auf Abschluss des zuvor begehrten Vertrages zu, der aufgrund der schuldhaften Diskriminierung nicht zustande gekommen ist.

Ist letzteres wegen mittlerweile anderweitiger Vermietung des Objekts nicht möglich, müsste in einem solchen Fall der Vermieter Schadensersatz leisten. Unklar ist derzeit noch, welchen Umfang dieser Anspruch haben kann. Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wäre der abgelehnte Bewerber so zu stellen, wie er stünde, wenn der Vertrag ordnungsgemäß zustande gekommen wäre. Praktisch würde dies bedeuten, dass der Geschädigte eine etwaige Differenz zwischen dem Mietzins für das letztlich gemietete Objekt gleicher Art und dem vom Schädiger vermieteten Objekt verlangen könnte, wobei diesbezüglich von der Rechtsprechung – oder dem Gesetzgeber – eine zeitliche Grenze vorgegeben werden müsste. Ferner kann dem Geschädigten ein Entschädigungsanspruch für eventuell erlittene immaterielle Schäden – beispielsweise Ehrverletzungen – zustehen.

Zur Durchsetzung eines zwangsweisen Vertragsabschlusses muss der potenzielle Mieter darlegen, dass der Vertrag ohne die vermietetseitige Diskriminierung zustan-

de gekommen wäre. Hierbei wird der schwierigen Beweisbarkeit dieser Tatsache dadurch Rechnung getragen, dass der Kläger lediglich eine schlüssige Behauptung vorbringen muss, welche eine Diskriminierung vermuten lässt. Im Zuge einer Beweislastumkehr ist der beklagte Vermieter sodann verpflichtet eine gerechtfertigte Ungleichbehandlung oder gar das Nichtvorliegen einer Ungleichbehandlung zu beweisen. Die Frist zur Geltendmachung aller genannten Ansprüche beträgt sechs Monate.

Hat ein Vermieter zum Beispiel sein Objekt bislang an eine zwölfköpfige ausländische Familie vermietet, die die Wohnung extrem abgenutzt hat und deren Kinder die Nachbarschaft etwa durch Lärm belästigt haben, spricht einiges dafür, dass er dies bei einer Neuvermietung – und sei es unterbewusst – berücksichtigen wird. Solange nicht weitere sachlich rechtfertigende Gründe hinzukommen – etwa die Tatsache, dass auch inländische Großfamilien abgelehnt worden sind –, werden in diesen Fällen die Rechtsfolgen des ADG eingreifen. Es würde sich in diesem Fall um die offensichtliche Ablehnung eines Bewerbers aufgrund seiner Rasse oder ethnischen Herkunft handeln, gleichgültig ob das Verhalten des Vermieters eine Folge von Vorurteilen oder einschlägig schlechten Erfahrungen mit „Landsleuten“ des jeweiligen Bewerbers darstellt.

Da das kommende Gesetz jeglichen Zugang zu Wohnräumen schützt, sind auch bereits im Vorfeld eines Vermietungsverfahrens begangene Verstöße gegen das geplante ADG denkbar. So kann schon eine Wohnungsannonce einen derart diskriminierenden Inhalt haben, dass bestimmte Bewerber ausgeschlossen und im Sinne des ADG benachteiligt sind. In der Praxis würde dies aber bedeuten, dass jeder Leser der Annonce, der hierdurch diskriminiert würde, theoretisch Anspruch auf Schadensersatz geltend machen kann. Eine Inanspruchnahme auf Erfüllung des Vertrages erscheint indes schon deshalb abwegig, da bei der vermeintlichen Vielzahl von Bewerbern ein Nachweis, dass eben der potenzielle Kläger „ausgewählt“ worden wäre, schwer zu führen sein dürfte. Denkbarer erscheint in diesen Fällen jedoch ein Anspruch auf eine „angemessene Entschädigung“. In Anbetracht der großen Anzahl möglicher Geschädigter kann gerade dies verheerende finanzielle Auswirkungen mit sich bringen.

Die bevorstehende Umsetzung der Anti-Diskriminierungsrichtlinien der EU wird auch nicht zu vernachlässigende Auswirkungen auf das Mietrecht haben. Vermieter sollten künftig darauf achten, für die Auswahl eines potenziellen Mieters bereits im Vorfeld der Vermietung objektive Kriterien aufzustellen, nach denen künftige Mieter ausgewählt werden sollen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass sich diese Kriterien an den gesetzlichen Vorgaben des ADG orientieren. Solange der Vermieter sachliche Gründe bereits im Vorfeld katalogisiert, dürfte es für einen Bewerber trotz der Beweiserleichterung schwer möglich sein, etwaige auf das ADG gestützte Ansprüche zu realisieren. Für den Fall, dass sich der Vermieter Dritter – zum Beispiel eines Maklers – bedient, sollte explizit darauf geachtet werden, dass auch diese mit den Vorgaben des ADG vertraut gemacht werden, um auch einer möglichen Zurechnung von Fehlern Dritter entgegenzuwirken. ■

Dr. Heinz Bohlen ist Partner und Rechtsreferendar Jan-Hinrich Tegtmeier, LL.M. (Auckland) wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Heuking Kuehn Luer Wojtek, Büro Berlin.

40 Millionen erfüllte Wünsche.

So viele Päckchen und Pakete strömen jährlich durch Europas größtes Logistikzentrum in Hallesleben - realisiert von der ECE Industries. Wir erfüllen auch Ihre Wünsche, ob Messekomplex oder TV-Studio. www.ece.de und auf der MIPIM: Stand 16.01