



## „Schöner Wohnen – nur mit passendem Ehemann ...“

Frau Mag.<sup>a</sup> A möchte eine Wohnung mieten und dort mit ihrem Ehemann wohnen. Bei der Wohnungsbesichtigung mit der Maklerin Frau B sieht zunächst alles positiv aus. Als aber die Maklerin erfährt, dass der Ehemann von Frau Mag.<sup>a</sup> A gambischer Staatsbürger ist, vergibt die Hausverwaltung, die die Auswahl unter den MietinteressentInnen vornimmt, die Wohnung an jemand anderen. Begründet wird die Entscheidung damit, dass Frau Mag.<sup>a</sup> A die Miete vielleicht nicht mehr zahlen können, wenn ihr Mann „ihr abhauen würde“.

### Situation

Bei einer Wohnungsbesichtigung bespricht Frau Mag.<sup>a</sup> A mit der Maklerin Frau B, dass sie die Wohnung allein mieten und mit ihrem Ehemann bewohnen will. Die für das Maklerbüro X tätige Frau B erklärt, dass die Hausverwaltung Z die Auswahl des Mieters oder der Mieterin vornimmt und dabei sehr anspruchsvoll ist. Dementsprechend nimmt die Maklerin erfreut zur Kenntnis, dass Frau Mag.<sup>a</sup> A im Bundesdienst beschäftigt ist und ihr Ehemann in einem angesehenen Restaurant. Dies würde von der Hausverwaltung sicher positiv bewertet werden.

Am nächsten Tag holt Frau B am Arbeitsplatz von Frau Mag.<sup>a</sup> A das unterschriebene Mietanbot und die Mieter-Selbstauskunftsformulare ab, in denen unter anderem Staatsbürgerschaft und Einkommen anzugeben sind. Dadurch wird sie darauf aufmerksam, dass der Ehemann von Frau Mag.<sup>a</sup> A gambischer Staatsbürger ist. Die Maklerin teilt Frau Mag.<sup>a</sup> A mit, dass die Hausverwaltung alle BewohnerInnen der von ihr verwalteten Wohnungen persönlich kennen lernen will. Frau Mag.<sup>a</sup> A wendet ein, dass ihr Ehemann sich derzeit nicht persönlich bei der Hausverwaltung vorstellen könne, da er noch einige Wochen im Ausland sein werde. Frau B schlägt vor, dass Frau Mag.<sup>a</sup> A beim Gesprächstermin mit der Hausverwaltung ein Foto ihres Mannes mitbringt.

Am nächsten Tag erhält Frau Mag.<sup>a</sup> A einen Anruf von Frau B. Bei einem Gespräch mit der Hausverwaltung sei die Frage diskutiert worden, warum der Ehemann von Frau Mag.<sup>a</sup> A nicht die österreichische Staatsbürgerschaft angenommen habe. Frau Mag.<sup>a</sup> A teilt mit, dass ihr Mann, mit dem sie seit sechs Jahren verheiratet sei, dies sehr wohl anstrebe, die Staatsbürgerschaft jedoch erst nach einem sechsjährigen Aufenthalt in Österreich beantragen könne. Frau B meint daraufhin: „Ja wissen Sie, wenn Ihr Mann abhaut, dann ist er für uns nicht greifbar.“ Als Frau A erwidert, dass sie den Mietvertrag unterschreibe und es daher auch sie sei, die sich zur Zahlung der Miete verpflichte, erklärt Frau B noch einmal „wenn Ihr Mann abhaut, dann bleiben Ihnen nur noch 850 Euro, vielleicht ist Ihnen das dann zu wenig.“



Auf den Einwand von Frau Mag.<sup>a</sup> A, dass diese Aussage unangebracht sei, meint die Maklerin, sie habe bereits darauf hingewiesen, dass die Hausverwaltung bei der Auswahl der MieterInnen sehr „pingelig“ sei und sie habe ja nicht wissen können, warum ihr Mann nicht die österreichische Staatsbürgerschaft habe. In der Hoffnung, dass sich ihre Position gegenüber der Hausverwaltung damit verbessert, macht Frau Mag.<sup>a</sup> A die Maklerin per SMS darauf aufmerksam, dass sich ihr Nettoeinkommen demnächst von € 1800.- auf € 2100.- monatlich erhöhen wird.

Am nächsten Tag sagt Frau B die Vermietung der Wohnung telefonisch mit der Begründung ab, dass die Wohnungseigentümerin der Hausverwaltung eine Interessentin genannt habe, der die Hausverwaltung die Wohnung vermieten möchte. Als Frau Mag.<sup>a</sup> A im Internet neuerlich auf das Inserat für die betreffende Wohnung stößt, fragt sie bei der Maklerin nach, wie das sein könne, obwohl sie ihr doch zuvor mitgeteilt habe, dass die Wohnung bereits vergeben sei. Frau B teilt Frau Mag.<sup>a</sup> A mit, dass das Inserat erst dann herausgenommen werde, wenn die Wohnung definitiv vergeben sei. Der Hinweis von Frau Mag.<sup>a</sup> A, dass sie die Vorgangsweise bei der Auswahl der MieterInnen als diskriminierend empfindet, wird von Frau B pauschal zurückgewiesen.

## **Verlauf der Beratung**

Nach einem ausführlichen Beratungsgespräch mit Frau Mag.<sup>a</sup> A schickt die Gleichbehandlungsanwaltschaft Interventionsschreiben an das Maklerbüro X und an die Hausverwaltung Z und ersucht um Stellungnahme zu dem Vorfall.

In ihrer Stellungnahme teilt die Hausverwaltung mit, dass bei der Auswahl der MieterInnen lediglich das Kriterium der Bonität, nicht jedoch die Staatsbürgerschaft der InteressentInnen wichtig sei. Die Frage nach der Staatsbürgerschaft von Herrn A sei gestellt worden, weil aus den Unterlagen ersichtlich geworden sei, dass er ein geringeres Einkommen als seine Ehefrau habe und im Fall von Zahlungsschwierigkeiten eine Rechtsverfolgung wesentlich erschwert würde. Die Wohnungseigentümerin habe die Hausverwaltung im Übrigen inzwischen gebeten, die Vergabebemühungen auszusetzen, weil Familienangehörige Eigenbedarf an der gegenständlichen Wohnung angemeldet hätten. Das Maklerbüro erklärt in seiner Stellungnahme, dass die Maklerin Frau B der Hausverwaltung MieterInnen vorschlagen, aber keinerlei Entscheidungen über das Zustandekommen eines Mietverhältnisses treffen könne. Daher könne dem Maklerbüro eine Diskriminierung nicht angelastet werden.

Fast vier Wochen nach der Mitteilung der Maklerin, dass die Wohnung an eine Interessentin der Wohnungseigentümerin vergeben werden solle, stellt Frau Mag.<sup>a</sup> A fest, dass die Wohnung immer noch vom Maklerbüro X im Internet inseriert wird.

Auf Wunsch von Frau Mag.<sup>a</sup> A ersucht die Gleichbehandlungsanwaltschaft das Maklerbüro X und die Hausverwaltung Z um eine zweite, genauere Stellungnahme zu der Frage, warum die Staatsbürgerschaft von Herrn A in Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnung zum Thema gemacht wurde und warum die Wohnung nach wie vor im Internet inseriert ist.



Das Maklerbüro X gibt daraufhin bekannt, dass die Maklerin von der Hausverwaltung angehalten worden sei, alle InteressentInnen darauf aufmerksam zu machen, dass ein ausreichendes Einkommen für die Vergabe wichtig sei, weil finanzielle Ausfälle durch nicht oder nur schleppend gezahlte Mieten immer größer würden. Die Frage nach der Staatsbürgerschaft sei auf Wunsch der Hausverwaltung Z gestellt worden, da im Falle einer Scheidung und Übertragung der Mietrechte an Herrn A eine erschwerte Rechtsdurchsetzung befürchtet wurde. Die Hausverwaltung Z schreibt in ihrer Stellungnahme, dass oft zu beobachten sei, dass Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft bei finanziellen Schwierigkeiten in ihr Heimatland zurückkehren und die offenen Verbindlichkeiten in den Heimatstaaten der „Ausländer“ nicht vollstreckbar seien. Warum die betreffende Wohnung weiterhin inseriert werde, könne nicht nachvollzogen werden, zumal das Inserat nicht von der Hausverwaltung veranlasst worden sei.

Auf Wunsch von Frau Mag.<sup>a</sup> A bringt die Gleichbehandlungsanwaltschaft ein Verlangen auf Überprüfung einer Verletzung des Gleichbehandlungsgesetzes durch die Hausverwaltung Z bei der Gleichbehandlungskommission ein. Die Gleichbehandlungskommission kommt zum Ergebnis, dass die Hausverwaltung offensichtlich generell davon ausgeht, dass bei ausländischen MietinteressentInnen ein erhöhtes Risiko von Zahlungsausfällen besteht. Die Gleichbehandlungskommission stellt fest, dass Frau Mag.<sup>a</sup> A durch diese Generalisierung bei der Beurteilung der Bonität von Drittstaatsangehörigen auf Grund ihres Naheverhältnisses zu ihrem gambischen Ehemann diskriminiert wurde.

## **Analyse aus Sicht der Gleichbehandlungsanwaltschaft**

Nach dem Gleichbehandlungsgesetz ist es unzulässig, Personen auf Grund ihrer Herkunft oder ihres Geschlechts bei der Vermietung von Wohnraum zu diskriminieren.<sup>1</sup> Das Gleichbehandlungsgesetz sieht in diesen Fällen einen Anspruch auf Ersatz des Vermögensschadens und eine Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung vor. Auch Personen, die auf Grund ihres Naheverhältnisses zu einer Person benachteiligt werden, die als fremd wahrgenommen wird, sind im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes diskriminiert und haben einen Anspruch auf Schadenersatz.

Die vielfach geäußerte Annahme, dass WohnungseigentümerInnen bei der Auswahl ihrer MieterInnen gänzlich frei seien, ist falsch.

Die Gleichbehandlungskommission stellt in ihrem Prüfungsergebnis fest, dass die Nichtvergabe der Wohnung an Frau Mag.<sup>a</sup> A aus nicht nachvollziehbaren Kriterien erfolgt ist und der Umstand, dass sie mit ihrem gambischen Ehemann die Wohnung beziehen wollte, für die Nichtvermietung ausschlaggebend war. Dabei berücksichtigt die Gleichbehandlungskommission, dass Frau Mag.<sup>a</sup> A auf Grund ihres Nettoeinkommens den Mietzins auch mit ihrem Gehalt allein problemlos hätte aufbringen können und die

---

<sup>1</sup> § 31 Abs. 1 Gleichbehandlungsgesetz



Hausverwaltung die Staatsbürgerschaft von Herrn A ohne sachlichen Grund bei der Vermietung der Wohnung zum Thema gemacht hat.

Im vorliegenden Fall hat die Gleichbehandlungskommission zum ersten Mal eine Diskriminierung auf Grund von Assoziierung festgestellt, weil eine Person wegen ihres Naheverhältnisses zu einem Angehörigen mit einer bestimmten ethnischen Zugehörigkeit bei der Versorgung mit Wohnraum benachteiligt wurde.