



# Wohnraum und Gleichbehandlung

Fall des Monats April 2019

## Unterstützung durch die Gleichbehandlungsanwaltschaft

Herr F wendet sich mit der Bitte um Beratung und Unterstützung an die **Gleichbehandlungsanwaltschaft (GAW)**, weil er eine Diskriminierung darin sieht, dass seine Vermieterin **keine „Syrer und Türken“** als Nachmieter akzeptieren will. Sein syrischer Bekannter Herr A wird aufgrund seiner ethnischen Zugehörigkeit als Mieter abgelehnt. Dadurch muss Herr F länger nach einem\_r Nachmieter\_in suchen und in dieser Zeit Mietzins bezahlen. **Herr F** ist zwar **betroffen**, das **Diskriminierungsmerkmal** „ethnische Zugehörigkeit“ liegt jedoch bei **Herrn A**. Nach Ansicht der GAW ist allerdings auch Herr F davon betroffen und es gibt für diese Situation auch einen **Anwendungsbereich im Gleichbehandlungsgesetz**. Auf Wunsch von Herrn F **intervenierte** die GAW bei der Vermieterin, um diese über das gleichbehandlungsrechtliche Verbot der Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit beim **Zugang zu Wohnraum** aufzuklären.

## Hintergründe

### Gleichbehandlungsgesetz und Vertragsfreiheit

Im österreichischen Privatrecht gibt es grundsätzlich keinen Kontrahierungszwang. Vielmehr gilt das Prinzip der **Privatautonomie**: Menschen können sich frei entscheiden, mit wem sie einen Vertrag abschließen („kontrahieren“) wollen, und mit wem nicht. Die **Vertragsfreiheit** ist nur dort **eingeschränkt**, wo die **schutzwürdigen Interessen von Beteiligten oder Dritten** dies erfordern (Beispiel Kündigungsschutz, Konsumentenschutz). In diesen Fällen erlässt der Gesetzgeber **zwingende Normen**, die im Einzelfall nicht abgeändert werden können.

Eines dieser Gesetze ist das **Gleichbehandlungsgesetzes (GIBG)**. Es greift in die Vertragsfreiheit ein, und legt fest, dass bestimmte Motive, einen Vertrag nicht zu schließen, verboten sind. Die verpönten Motiven sind im GIBG durch Diskriminierungsgründe wie

Geschlecht und ethnische Zugehörigkeit festgelegt. Gemäß § 31 Abs 1 GIBG dürfen **Dienstleister\_innen** beim Zugang zu einer Dienstleistung nicht aufgrund der **ethnischen Zugehörigkeit** diskriminieren. Vermieter\_innen zählen zum Kreis der Dienstleister\_innen. Die Beratungspraxis der GAW zeigt, dass die Gesetzeslage vielen Vermieter\_innen nicht bekannt ist. Vermieter\_innen dürfen bei der Auswahl ihrer Mieter\_innen nicht diskriminieren: Die ethnische Zugehörigkeit darf nicht ausschlaggebend für die Ablehnung eines\_r Wohnungswerbers\_in sein. Die Aussage der Vermieterin von Herrn F, sie wolle nicht an „Syrer und Türken“ vermieten, ist daher aus gleichbehandlungsrechtlicher Sicht problematisch.

### **Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum**

Wohnraum ist vom Geltungsbereich des § 31 Abs 1 GIBG umfasst. Dort ist vom „Zugang zu und bei der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich Wohnraum“ die Rede. In diesen Lebensbereichen besteht im GIBG ein Schutz für zwei Diskriminierungsgründe: **ethnische Zugehörigkeit** und **Geschlecht**. Demgegenüber besteht in der Arbeitswelt für sechs Gründe ein Schutz vor Diskriminierung im GIBG: Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, Religion und Weltanschauung, Alter und sexuelle Orientierung.

In den letzten Jahren kam es bei den Anfragen an die GAW zu einem **deutlichen Anstieg wegen Diskriminierungen beim Zugang zu Wohnraum**. Aussagen wie „Keine Ausländer“, „Muttersprache Deutsch“ oder „keine Asylwerber“ finden sich nach wie vor in Inseraten sowie in Absagen gegenüber Interessent\_innen. Klient\_innen berichten der GAW regelmäßig, dass **Makler\_innen** und **Eigentümer\_innen** sie vermutlich bereits aufgrund eines Akzents oder fremd klingenden Namens von einer weiteren **Bewerbung ausschließen**. Schließlich erfolgt eine Absage, die mit bestimmten Merkmalen in Zusammenhang gebracht werden kann, häufig bei der Besichtigung, bei der erkennbar wird, dass der\_die **Wohnungswerber\_in z.B. Schwarz** ist oder das **muslimische Kopftuch** trägt.<sup>1</sup> Herr A, der von Herrn F vorgeschlagene Nachmieter, lebte und arbeitete zum Zeitpunkt des Vorfalls seit neun Jahren in Österreich und sprach fließend Deutsch. Seine Bekannte, Frau L, hatte von der freien Wohnung erfahren und sich bei der Vermieterin erkundigt, ob diese noch frei sei. Als diese erfuhr, dass Frau L sich für Herrn A erkundigte, und dieser Syrer sei, erklärte sie plötzlich, dass die Wohnung doch nicht mehr frei sei. Auch Herrn F wurde mitgeteilt, dass Herr A aufgrund seiner ethnischen Zugehörigkeit als Vermieter nicht in Frage käme. Es erscheint unfair, dass er nicht einmal die **Chance** bekam, sich der Vermieterin vorzustellen.

---

<sup>1</sup> Bundeskanzleramt (Hg.), Anwaltschaft für Gleichbehandlung. Teil II des Gleichbehandlungsberichts für die Privatwirtschaft 2016 und 2017, 2018, 32-33.

Der **Zugang zu Wohnraum**, der eine Konkretisierung des **Rechts auf Wohnen** darstellt, ist aus Sicht der GAW ein notwendiger Faktor für **Integration** und in seiner Bedeutung für **gesellschaftliche Inklusion** wesentlich. Aus Sicht der GAW muss der diskriminierungsfreie Zugang zu Wohnraum auf **struktureller Ebene** gesichert werden. Um in der Branche ein **Bewusstsein** zu schaffen, dass Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit auch am Wohnungsmarkt verboten ist, hat die GAW eine an **Makler\_innen** und weitere Immobilienhändler\_innen gerichtete **Empfehlung für eine diskriminierungsfreie Vermittlung von Wohnraum** verfasst.

### **Diskriminierung durch Naheverhältnis**

Im vorliegenden Fall hat Herr F einen Nachteil dadurch erlitten, dass der von ihm vorgeschlagenen Nachmieter aufgrund dessen **ethnischer Zugehörigkeit** diskriminiert wurde, indem sie ihn aufgrund rassistischer Vorurteile ablehnt. Sein **Schaden** besteht darin, dass er nicht zu dem von ihm geplanten Zeitpunkt ausziehen kann und damit länger den monatlichen Mietzins leisten muss. Bei dieser Fallkonstellation kommt es zu einer „Diskriminierung durch Naheverhältnis“ (Assoziation): die betroffene Person, erlebt durch ein Naheverhältnis zu einer Person, die ein Diskriminierungsmerkmal trägt, einen Nachteil. Bei Diskriminierung durch Assoziation handelt es sich um eine vom **EuGH** geprägte Auslegung der geschützten Diskriminierungsgründe. Den Anfang nahm diese Interpretation mit **Rs Coleman**<sup>2</sup>, zuletzt wurde sie durch **Rs Chez**<sup>3</sup> auf den Bereich der Güter und Dienstleistungen ausgeweitet.

Gegenstand des *Chez*-Verfahrens war die Praxis des bulgarischen **Stromversorgungsunternehmens CHEZ RB**, in einem überwiegend von Roma bewohnten Teil der Stadt Dupnitsa (Bulgarien) die **Stromzähler** an Betonmasten in **sechs bis sieben Metern Höhe** zu montieren, um befürchteten Manipulationen oder Beschädigungen vorzubeugen. Dadurch können die Bewohner\_innen dieses Stadtviertels ihren eigenen Stromverbrauch nicht selbst kontrollieren, zudem ist die Praxis **stigmatisierend** und kränkend. In anderen Stadtvierteln, in denen kaum **Roma** wohnten, ließ das Unternehmen die Zähler hingegen in einer Höhe von **1,70m** meist direkt in den Wohnungen der Kund\_innen, an Fassaden oder Zäunen errichten. Frau Nikolova, die Betreiberin eines Lebensmittelgeschäfts in besagtem Stadtteil, erhob

---

<sup>2</sup> EuGH Coleman C-303/06.

<sup>3</sup> EuGH Chez C-83/14. In diesem „Meilenstein“-Urteil interpretierte der EuGH im Rahmen eines Vorabentscheidungsverfahrens Art. 1 und 2 Abs. 1 und 2 lit. a und b der Richtlinie 2000/43/EG des Rates vom 29. Juni 2000 zur Anwendung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ohne Unterschied der Rasse oder der ethnischen Herkunft („Antirassismus-Richtlinie“) sowie Art. 21 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, um zu genanntem Ergebnis zu gelangen.

dagegen im Dezember 2008 Klage. Obwohl sie selbst **nicht zur Gruppe der Roma** gehöre, werde auch sie durch die Montagepraxis **diskriminiert**.<sup>4</sup>

Im Fall von Herrn F bzw. Herrn A kam es zu **keiner Überprüfung** und **abschließenden Klärung** durch die **Gleichbehandlungskommission**. Aus Sicht der GAW ist eine **Analogie zu Chez denkbar**. Einen derartig gelagerter Fall würde die GAW daher jedenfalls unterstützen.

## Fazit

### Ressourcen der betroffenen Person

Herr A wollte den Fall nach einer Intervention durch die GAW **nicht weiterverfolgen**. Er hatte zwischenzeitlich eine neue Wohnung gefunden. Gegen Diskriminierung vorzugehen kostet **Zeit, Kraft** und – z.B. im Falle eines Gerichtsverfahrens – auch **Geld**. Spätestens wenn von **Diskriminierung am Wohnungsmarkt** betroffene Personen dann, wie Herr A, eine Wohnung gefunden haben, sinkt oft das Interesse, weitere rechtliche Schritte zu setzen. Klient\_innen, die aufgrund ihrer ethnischen Zugehörigkeit beim Zugang zu Wohnraum diskriminiert wurden, schildern der GAW immer wieder, dass sie „nicht negativ auffallen“ wollen. Herr A berichtete der GAW, dass er schon unzählige Male aufgrund seiner Herkunft als Mieter abgelehnt wurde. Hilfreich in seinem Fall war etwa Frau L als solidarische Unterstützerin aus der Mehrheitsgesellschaft. Ein **solidarisches Netzwerk, soziale Absicherung** sowie ein **guter sozialer Status** sind nach der Erfahrung der GAW wertvolle Ressourcen in Diskriminierungsfällen. **Wohnraum** ist ein **essentielles Lebensbedürfnis**. Der diskriminierungsfreie Zugang zu Wohnraum ist wesentlich mit **Integration** und **Inklusion** verknüpft. Seine Sicherstellung stellt eine wesentliche **gesellschaftspolitische Herausforderung** dar. Die GAW leistet mit ihrem Beratungs- und Unterstützungsangebot dazu einen wesentlichen Beitrag. Ein **Info-Folder der GAW** zeigt, welche Möglichkeiten Betroffene haben, sich gegen Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum zu wehren.

### Impressum

Medieninhaberin, Verlegerin und Herausgeberin:

Gleichbehandlungsanwaltschaft,  
Taubstummengasse 6, 1040 Wien

Wien, 2019. Stand: 7. Juni 2019

Telefon: +43 1 532 02 44, Nulltarif: 0800 20 61 19

E-Mail: [gaw@gaw.gv.at](mailto:gaw@gaw.gv.at)

---

<sup>4</sup> Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Zusammenfassung ausgewählter Entscheidungen zum Antidiskriminierungsrecht ab dem Jahr 2000, Stand 2019, 35.