



Empfehlung für eine diskriminierungsfreie Vermittlung von Wohnraum

*„... wenn ich meinen Namen sage, dann ist die Wohnung plötzlich vergeben.“
[Fatima]*

Einleitung

Jeder Mensch hat das Grundbedürfnis nach einem Platz zum Leben. Untersuchungen belegen, dass bei uns vor allem Menschen nicht-österreichischer Herkunft beim Wohnen benachteiligt sind. Sie sind oft auf schlecht ausgestattete Wohnungen angewiesen und haben im Durchschnitt weniger Platz pro Person zur Verfügung. Wenn diesen Menschen auf Grund von verschiedenen Vorurteilen der Zugang zu Wohnraum zusätzlich erschwert oder verweigert wird, müssen sie mehr Zeit in die Suche von Wohnraum investieren und in der Regel mehr pro m² zahlen. Dies kann für die Betroffenen existentiell bedrohlich werden.

Zusätzlich zu diesen existentiellen Sorgen führt dieses Verhalten bei der Wohnraumvergabe dazu, dass die Betroffenen sich ausgegrenzt, nicht respektiert und in ihrer Menschenwürde verletzt fühlen.

*„Wir bekamen nach dem Besichtigungstermin die Auskunft,
dass wir nicht in die Nachbarschaft passen würden.“ [Abdul und Samira]*

Sie haben als Immobilienmakler_in, Immobilienverwalter_in oder Bauträger_in durch ihre Vermittlungsfunktion eine zentrale Rolle bei der Vergabe von Wohnraum und können so dazu beitragen, dass Diskriminierungen in diesem Bereich seltener werden. Diese Empfehlung soll die gesetzlichen Grundlagen erläutern, Unklarheiten beseitigen und so die diskriminierungsfreie Vermittlung von Wohnraum fördern. Die vorliegende Empfehlung richtet sich primär an Makler_innen, die Ausführungen gelten jedoch gleichermaßen für andere Immobilientreuhänder_innen wie Hausverwaltungen und Bauträger_innen.

Rechtliche Grundlagen

Das Gleichbehandlungsgesetz (§ 31 Abs 1 GIBG) verbietet die Diskriminierung von Menschen wegen ihrer **ethnischen Zugehörigkeit** oder auf Grund ihres **Geschlechts** beim Zugang zu Gütern und Dienstleistungen. Dieses Verbot umfasst auch den Bereich Wohnraum.

Eine Diskriminierung wegen ethnischer Zugehörigkeit liegt unter anderem vor, wenn jemand nur auf Grund **zugeschriebener Fremdheit** (wie etwa wegen der Hautfarbe, der Sprache, der Nationalität, des Namens...) von der regionalen Mehrheit als nicht zugehörig angesehen und deshalb schlechter behandelt wird.

Dass unter „Geschlecht“ die Kategorien „Mann“ und „Frau“ zu verstehen sind, ist allseits bekannt. Aber auch Diskriminierungen von **Trans- und Interpersonen** sind nach dem Gleichbehandlungsgesetz verboten. Auch ein Schutz vor **Diskriminierungen auf Grund von Schwangerschaft** besteht. Eine **Benachteiligung aufgrund der Tatsache, dass man Kinder hat**, kann ebenfalls eine Diskriminierung darstellen.

„Und die sagen immer: ‚Die Wohnung können Sie sich sowieso nicht leisten als Alleinerzieherin. Da haben wir schon schlechte Erfahrungen gemacht.‘“ [Charlotte]

Ausgenommen sind Rechtsverhältnisse, die in den Bereich des **Privat- und Familienlebens** fallen, beispielsweise wenn die Wohnung vom_von der Eigentümer_in an die studierende Nichte vermietet wird. Das Diskriminierungsverbot gilt auch dann nicht, wenn durch die Vergabe von Wohnraum an jemanden ein sehr enges Zusammenleben begründet wird, wie bei der Untermiete eines Zimmers mit gemeinsamer Benützung der Sanitarräumlichkeiten und der Küche.

Wirtschaftliche Interessen stellen hingegen keinen Rechtfertigungsgrund für eine Diskriminierung dar. In Österreich besteht grundsätzlich zwar kein „Kontrahierungszwang“ und im Rahmen der Privatautonomie steht es Personen frei, mit wem und ob Verträge abgeschlossen werden. Dazu hält die Gleichbehandlungskommission allerdings in mehreren Entscheidungen fest, dass es gesetzlich möglich ist, die Privatautonomie einzuschränken. Das Gleichbehandlungsgesetz ist eine solche einschränkende Regelung. Schließlich dient diese Maßnahme dem Schutz derjenigen, die nicht dieselbe Freiheit haben, Verträge zu verhandeln, weil sie eben eine diskriminierungsgefährdete Gruppe darstellen.

Die Einschränkung besteht aber nicht soweit, dass ein Vertrag abgeschlossen werden muss. Von Diskriminierung Betroffene haben **Anspruch auf Schadenersatz** für die Verletzung ihrer Würde und für entstandene finanzielle Nachteile. Das Diskriminierungsverbot für den Bereich

Wohnraum ist umfassend und gilt für die Vermietung oder den Verkauf von Häusern und Privat-, Genossenschafts- oder Gemeindewohnungen.

„Als die Maklerin den afrikanischen Namen meines Mannes gehört hat, wollte sie mir die Wohnung plötzlich nicht mehr zeigen.“ [Anna]

Nicht nur unmittelbar Betroffene können sich nach dem Gleichbehandlungsgesetz gegen dieses Verhalten wehren, sondern auch Personen, die auf Grund **ihres Naheverhältnisses** zu einer von Diskriminierung betroffenen Person selbst betroffen sind. So etwa, wenn jemand an einer Wohnung interessiert ist, aber auf Grund der Hautfarbe oder der Schwangerschaft seiner_ihrer Partner_in abgelehnt wird.

Eine Diskriminierung liegt auch bei **Anweisung einer Person zur Diskriminierung** vor. Leitet etwa der_die Vermieter_in einer Wohnung ein Immobilienbüro an, Interessent_innen fremder Herkunft abzuweisen oder zum Auswahlverfahren gar nicht erst zuzulassen, dann haftet sowohl der_die Vermietende als auch das Immobilienbüro für die Diskriminierung.

„Die Vermieterin möchte die Wohnung nur an Personen aus dem europäischen Kulturkreis vergeben.“

Auch die Annahme Immobilienmakler_innen würden nur als „Sprachrohr“ ihrer Auftraggeber_innen tätig, stellen deren gesetzliche und vertragliche Verpflichtungen nur unzureichend dar: Sie können sich von ihrer Haftung nicht mit dem Hinweis befreien, dass die gegen das Gleichbehandlungsgesetz verstoßende Vorgangsweise nicht von ihnen selbst, sondern von jemand anderem angeordnet wurde.

Die Gleichbehandlungskommission stellte bereits ausdrücklich fest, dass der Tatbestand der Diskriminierung nicht nur durch den_die Vermieter_in der Wohnung selbst, sondern auch durch das vermittelnde und ausführende Maklerbüro oder den_die Makler_in erfüllt werden kann.

„Vermietung nur an Inländer!“

Das Gleichbehandlungsgesetz verbietet es außerdem, Wohnraum in diskriminierender Weise zu inserieren oder durch Dritte inserieren zu lassen (§ 37 GIBG). **Wohnungsinserate** dürfen

grundsätzlich weder geschlechtsspezifisch noch hinsichtlich der ethnischen Herkunft differenzieren. Demnach sind beispielsweise Formulierungen in Wohnungsinseraten wie „keine Ausländer“, „nur Österreicher“, „perfekte Deutschkenntnisse“ oder „nur Frauen“ grundsätzlich unzulässig. Das Gleichbehandlungsgesetz sieht bei Verstoß gegen das Gebot des diskriminierungsfreien Inserierens von Wohnraum eine Verwaltungsstrafe vor.

Empfehlungen für Makler_innen

„Ich hab einen gut bezahlten Job und lebe hier seit 9 Jahren, aber das interessiert die nicht!“ [Ismael]

Immobilientreuhandunternehmen treffen zahlreiche gesetzliche und vertragliche Verpflichtungen, insbesondere vorvertragliche Schutz-, Aufklärungs-, und Sorgfaltspflichten, und zwar nicht nur gegenüber den Auftraggeber_innen, sondern auch gegenüber möglichen Interessent_innen, die Wohnraum suchen. Eine davon ist die Pflicht zur **Einhaltung des Gleichbehandlungsgesetzes**. Und zwar durch sie selbst wie auch durch ihren_ihre Auftraggeber_in.

Da sie die Aufgabe der Vorauswahl von möglichen Mieter_innen und Käufer_innen und deshalb die faktische Kontrolle über den Zugang zu Wohnraum haben, sind sie in einer sehr verantwortungsvollen Position.

Viele Personen, die ihre Liegenschaften vermieten oder verkaufen wollen, haben **unreflektierte Vorurteile** oder **stereotype Vorstellungen** gegenüber bestimmten Personengruppen. Es werden etwa afrikanisch stämmigen Personen oder afghanischen Männern pauschal negative Eigenschaften zugeschrieben, ohne den_die einzelne_n Bewerber_in kennengelernt zu haben. Negative Pauschalierungen treffen oft auch alleinerziehende Frauen mit kleinen Kindern, die dann von vornherein abgelehnt werden.

Die Gleichbehandlungsanwaltschaft hat bereits zahlreiche Diskriminierungsfälle beraten und verfolgt das Ziel, diese in Zukunft zu verhindern. Sie setzt sich daher für Sensibilisierung und **für einen diskriminierungsfreien Zugang** zu Wohnraum ein. Allen Beteiligten am Wohnungsmarkt soll bewusst werden, wie gravierend die Auswirkungen von Diskriminierungen für die Betroffenen sind.

In diesem Zusammenhang sind Makler_innen gefordert, ihre AuftraggeberInnen darauf hinzuweisen, dass eine diskriminierende Form der Selektion **gesetzwidrig ist und schadenersatzpflichtig** macht. Darüber hinaus ist es auch wichtig klarzustellen, dass jeder Mensch ein Recht auf Wohnraum hat und man nicht allein auf Grund der Herkunft oder des Geschlechts und daher auch nicht auf Grund des Namens oder eines Akzents auf

dessen_deren Verhalten sowie dessen_deren „Ordentlichkeit“ oder „Verlässlichkeit“ schließen kann.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, dass Makler_innen sich mit der Gesetzeslage, insbesondere dem Gleichbehandlungsgesetz vertraut machen und sich ihrer Verantwortung sowie ihrer Rolle als Schnittstelle zwischen Bewerber_innen und Vermieter_innen oder Verkäufer_innen bewusst sind. In der **Wahrnehmung dieser Verantwortung** besteht die große Chance gesellschaftliche Vorurteile abzubauen und der Segregation von Wohnraum entgegenzuwirken.

Die Gleichbehandlungsanwaltschaft bietet in diesem Zusammenhang nicht nur Wohnraumsuchenden Menschen Unterstützung an, sondern **berät** auch **Wohnungseigentümer_innen, Vermieter_innen und Makler_innen**. Sie empfiehlt, auf diskriminierungsfreie Schaltung von Inseraten zu achten, um mögliche Gesetzesverletzungen zu vermeiden. Eine nach dem Gleichbehandlungsgesetz diskriminierungsfreie Vorauswahl setzt das Heranziehen von objektiven und transparenten Kriterien voraus. Das können etwa die zeitliche Reihenfolge der Bewerber_innen oder deren Bonität sein.

Gerne können Sie auch kostenfrei Informationsmaterial von der Gleichbehandlungsanwaltschaft beziehen, das Sie auch auf unserer Webseite finden.

Impressum:

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Anwaltschaft für Gleichbehandlung

Taubstummengasse 6, 1040 Wien

Wien, 2019. Stand: 28. Februar 2019

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

E-Mail: gaw@gaw.gv.at