jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

Gbk 2016/3/17 GBK III/187/15

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.03.2016

Norm

§31 Abs1 iVm §32 Abs1 und Abs4 GlBG

Diskriminierungsgrund

Geschlecht

Diskriminierungstatbestand

Unmittelbare Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum und Diskriminierung aufgrund des Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren Geschlecht

Text

Senat III der Gleichbehandlungskommission

Prüfungsergebnis gemäß § 12 GBK/GAW-Gesetz

Der Senat III der Gleichbehandlungskommission (GBK) beim Bundesministerium für Bildung und Frauen gelangte am 17. März 2016 über den am 18. August 2015 eingelangten Antrag der Anwältin für Gleichbehandlung ohne Unterschied des Geschlechts oder der ethnischen Zugehörigkeit in sonstigen Bereichen (GAW) für Frau A (in der Folge „Erstantragstellerin") und Herrn B (in der Folge „Zweitantragsteller"), betreffend die Überprüfung, ob eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes durch eine unmittelbare Diskriminierung aufgrund des Geschlechts beim Zugang zu Wohnraum und eine unmittelbare Diskriminierung aufgrund des Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren Geschlecht, durch die Antragsgegner

1. Frau X
2. Y GmbH

gemäß § 31 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 1 und Abs. 4 Gleichbehandlungsgesetz (in der Folge GlBG; idF BGBl. I Nr. 34/2015) nach Durchführung eines Verfahrens gemäß § 12 GBK/GAW-Gesetz (idF BGBl. I Nr. 107/2013) iVm § 11 Gleichbehandlungskommissions-GO (idF BGBl. II Nr. 275/2013) zur Auffassung, dass durch

1. Frau X eine unmittelbare Diskriminierung der Erstantragstellerin aufgrund des Geschlechts (Schwangerschaft) und eine Diskriminierung des Zweitantragstellers aufgrund eines Naheverhältnisses gemäß § 32 Abs. 1 und § 35 Abs. 3 GlBG vorliegt.

2. die Y GmbH eine unmittelbare Diskriminierung der Erstantragstellerin aufgrund des Geschlechts (Schwangerschaft) und eine Diskriminierung des Zweitantragstellers aufgrund eines Naheverhältnisses gemäß § 32 Abs. 1 und § 35 Abs. 3 GlBG vorliegt.

Der Sachverhalt stellte sich laut Antrag im Wesentlichen wie folgt dar:

Die Erstantragstellerin und der Zweitantragsteller hätten sich für eine Mietwohnung in ..., die über die Y GmbH angeboten wurde, interessiert.

Bereits bei ihrem ersten Besichtigungstermin, den die Erstantragstellerin allein mit ihrer Freundin wahrgenommen habe, sei die Sprache auf Kinder gekommen. Die Erstantragstellerin habe gegenüber der anwesenden Maklerin, Frau Z, sowie der anwesenden Erstantragsgegnerin bestätigt, dass sie sich am Ende des fünften Schwangerschaftsmonats befände. Auch bei der zweiten Besichtigung am ... gemeinsam mit dem Zweitantragsteller sei die Schwangerschaft der Erstantragstellerin Thema gewesen, wobei wiederum die Erstantragsgegnerin, sowie ein Kollege von Frau Z in deren Vertretung anwesend gewesen seien.

Da die Immobilie den Vorstellungen der Antragsteller entsprochen habe, habe der Zweitantragsteller unmittelbar danach über das Maklerbüro Y GmbH, vertreten durch Frau Z ein rechtsverbindliches Mietanbot abgegeben, das mit ... befristet gewesen sei.

Nachdem der Zweitantragsteller bis zum letzten Tag der Frist keine Nachricht erhalten habe, habe er sich bei der Maklerin gemeldet und um Information ersucht. Unmittelbar darauf sei der Zweitantragsteller per E-Mail von Frau Z darüber informiert worden, dass die Vermieterin, Frau X, sein Mietanbot nicht angenommen habe, da sie die Wohnung nur an ein Paar ohne Kinder vermieten wolle.

Von der Erstantragsgegnerin langte zu den Vorwürfen am ... im Wesentlichen folgende Stellungnahme ein:

Die Ausführungen im gegenständlichen Antrag würden vollinhaltlich bestritten, sofern nicht im Folgenden Außerstreitstellungen erfolgten.

Das Gleichbehandlungsgesetz komme nach Ansicht der Erstantragsgegnerin in dieser Angelegenheit keinesfalls zur Anwendung, da es sich um keine Diskriminierung aufgrund des Geschlechtes handle. Vom Vorliegen einer unmittelbaren Diskriminierung spreche man dann, wenn eine unterschiedliche Behandlung von Frauen und Männern unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Merkmal, hier den Geschlechtsunterschied, erfolge (vgl. Smutny/Mayr, Gleichbehandlungsgesetz 2001, 169, 191f, 710ff). Gleiches gelte, wenn ein an sich „neutrales“ Kriterium entscheidend sei, dass nur ein Geschlecht erfülle (z.B. Schwangerschaft). (vgl. u.a. EuGH 14.07.1994, C-32/93, Weeb, Slg 194, I-3567, Rn 19; EuGH 4.10.2001, C-109/00, Tele Danmark, Slg 2001, I-6993, Rn 25).

Diese Entscheidungen würden dann von einer unmittelbaren Diskriminierung sprechen, wenn eine Person aufgrund ihres Geschlechtes in einer vergleichbaren Situation eine weniger günstigere Behandlung als eine andere Person erfahre, erfahren habe oder erfahren würde. Unter Diskriminierung würde nach Judikatur des EuGH die Anwendung unterschiedlicher Vorschriften auf gleiche Sachverhalte oder die Anwendung derselben Vorschriften auf ungleiche Sachverhalte verstanden.

Schon aus diesen einleitenden Ausführungen würde ersichtlich, dass in gegenständlicher Angelegenheit schlichtweg keine Diskriminierung aufgrund des Geschlechtes erfolgt sei.

Die Annahme des Mietanbots sei von der Erstantragsgegnerin mit der Begründung verweigert worden, dass keine Kleinkinder auf gegenständlicher Liegenschaft erwünscht seien. Eine Diskriminierung aufgrund des Geschlechtes könne nicht im Geringsten erblickt werden. Es läge keine Schlechterstellung der Erstantragstellerin gegenüber einem männlichen Bewerber vor, da auch ein männlicher Bewerber mit einem Kind die gegenständliche Wohnung nicht erhalten hätte.

Wie sicherlich bekannt sei, bestehe im österreichischen Zivilrecht kein Kontrahierungszwang, und könne somit die Erstantragsgegnerin nicht verpflichtet werden, Verträge mit Personen abzuschließen, wenn sie dies nicht wünsche.

Aus der eingangs angeführten Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes würde ersichtlich, dass in gegenständlicher Angelegenheit keine unmittelbare und auch keinesfalls eine mittelbare Diskriminierung vorliege. Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes würde exakt beachtet, und würden gleiche Sachverhalte mit den gleichen Regeln beurteilt. Weder Männer mit Kind, noch Paare mit Kind, noch Frauen mit Kind seien auf gegenständlicher Liegenschaft als Mieter gewünscht, und es sei daher keinesfalls eine Diskriminierung der Erstantragstellerin aufgrund des Geschlechtes erfolgt.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die umfassende Rechtsprechung des EuGH und des OGH bei der Ungleichbehandlung von Frauen und Männern in Arbeitsverhältnissen hingewiesen. Auch dabei würden die

Höchstgerichte von keiner Diskriminierung ausgehen, würden die Maßnahmen oder Regeln Frauen und Männer gleichermaßen betreffen. In gegenständlicher Angelegenheit bestehe nicht die geringste(!) Unterscheidung zwischen den Geschlechtern, weshalb nicht ersichtlich sei, weshalb es zu einer Anwendung des Gleichbehandlungsgesetzes kommen solle.

Zu prüfen sei somit auch kein Naheverhältnis des Zweitantragstellers zur Erstantragstellerin gemäß§ 32 Abs. 4 GlBG, da schlichtweg keine Diskriminierung nach dem Gleichbehandlungsgesetz vorliege.

Sollte man unrichtigerweise doch zu dem Ergebnis gelangen, dass das Gleichbehandlungsgesetz anwendbar sei, sei jedenfalls festzuhalten, dass ein tauglicher Rechtfertigungsgrund für den Ausschluss der betroffenen Personen von gegenständlichem Wohnraum vorliege.

Auf gegenständlicher Liegenschaft würden sich acht Bestandsobjekte befinden, wobei fünf davon von Mietern bewohnt würden, deren Mietverträge schon vor 1980 abgeschlossen worden seien. Ein Objekt würde von der Erstantragsgegnerin, geb. ...1939, persönlich bewohnt und ein weiteres sei an eine alleinstehende Studentin vermietet. Das letzte Bestandsobjekt würde von einem kinderlosen Paar bewohnt, wobei auch diese bei Abschluss des Mietvertrages darauf hingewiesen worden seien, dass in gegenständlichem Gebäude absolute Ruhe zu herrschen habe.

Wie ausgeführt, würden die Bewohner der gegenständlichen Liegenschaft großen Wert auf einen ruhigen Alltag legen, und könne dieser durch ein Kleinkind leider nicht gewährleistet werden.

Wenn die betroffenen Personen in ihrem Antrag darauf hinwiesen, dass auch ältere Personen aufgrund ihrer Schwerhörigkeit mehr Lärm erzeugen würden, sei darauf hinzuweisen, dass in heutiger Zeit eine Schwerhörigkeit kein großes Problem mehr darstelle, da ausgezeichnete technische Hörhilfen zur Verfügung stünden. Die Argumentation, dass auch schwerhörige Personen mehr Lärm erzeugen würden, vermöge sohin nicht zu überzeugen.

Darüber hinaus sei festzuhalten, dass lautes Fernsehen - sollte dies überhaupt stattfinden - nur in der eigenen Wohnung betrieben würde. Am Gang herrsche jedenfalls äußerste Ruhe, die naturgemäß von Kleinkindern so nicht beachtet werden könne. Da derzeit keinerlei Lärmstörungen verursacht würden, seien die Mutmaßungen der Antragsteller unbeachtlich.

In der Praxis zeige sich, dass das Lärmen im Gang- und Stiegenhausbereich im gesamten Haus wahrnehmbar sei und die Ruhe der Mitbewohner erheblich störe. Viele Bewohner hätten sich extra für dieses Haus entschieden, da es einen einmaligen Ruhepol in der hektischen Großstadt darstelle und sei dieser Zustand auch zum bedungenen Gebrauch der jeweiligen Bestandsobjekte erhoben worden. Sollte es nunmehr zu erheblichen Lärmentwicklungen kommen, würde sich die Erstantragsgegnerin aufgrund der unstrittigen Rechtsprechung zu § 1096 ABGB erheblichen Mietzinsminderungsansprüchen der Mieter ausgesetzt sehen. Sie wäre dadurch einem erheblichen wirtschaftlichen Risiko ausgesetzt und die Erstantragsgegnerin habe auch auf diese Gefahr mit dem Nichtabschluss des gegenständlichen Mietvertrages reagiert.

Bekanntlich sei hinsichtlich der Rechtfertigungsgründe eine Verhältnismäßigkeitsprüfung vorzunehmen und stelle diese einen zwingenden Grundsatz des Gemeinschaftsrechtes dar (Hopf/Mayr/Eichinger, Kommentar zum Gleichbehandlungsgesetz, Rz 144 ff zu § 5 Gleichbehandlungsgesetz).

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung von Rechtfertigungsgründen sei zuerst zu überprüfen, ob die mittelbar diskriminierende Maßnahme zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet bzw. angemessen sei. Danach sei zu beurteilen, ob sie dafür auch erforderlich sei. Der Nichtabschluss des gegenständlichen Mietvertrages sei jedenfalls dazu geeignet, das gewünschte Ziel - die Ruhe auf der im Eigentum der Erstbeschuldigten stehenden Liegenschaft - zu gewährleisten.

Auch wenn eine strenge Hausordnung das Lärmen auf gegenständlicher Liegenschaft verbieten würde, und dadurch unter Umständen eine gerichtliche Kündigung des Mietverhältnisses möglich wäre, würden für den Zeitraum des tatsächlichen Lärmens, den übrigen Mietern sehr wohl Mietzinsminderungsansprüche gegen die Erstbeschuldigte zustehen. Hiezu könne man natürlich einwenden, dass in weiterer Folge dieser Vermögensschaden von den lärmenden Mietern geltend gemacht werden könnte.

In diesem Zusammenhang dürfe jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die gesamte Kostenbelastung bzw. die zeitliche Beeinträchtigung die Erstbeschuldigte als Vermieterin träfe. Der umständliche Verfahrens- und Gerichtsweg

sei der erstbeschuldigten Partei wohl nicht zuzumuten und wäre dies auch jedenfalls unverhältnismäßig.

Die Maßnahme sei auch jedenfalls erforderlich um das gegenständliche Ziel zu erreichen, da das wirtschaftliche Risiko und auch das Prozessrisiko nicht auf die Eigentümerin überwälzt werden dürfe.

Wie dargestellt, gebe es auch keine Alternativmaßnahmen, da ein halber Vertrag nicht möglich sei. Entweder man schließe einen Mietvertrag mit einer Person ab, oder eben nicht. Eine Möglichkeit dazwischen gebe es nicht, weshalb die gegenständliche Maßnahme auch jedenfalls das gelindeste Mittel darstelle.

Weiters sei das Gebäude für Kleinkinder ungeeignet, zumal kein Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum vorhanden sei. Zusätzlich befände sich die Top ... in einem Obergeschoss und gebe es keinen Lift, weshalb der Kinderwagen immer über die Stiegen hinaufgetragen werden müsste, wodurch ebenfalls erheblicher Lärm entstünde.

Von der Zweitantragsgegnerin langte zu den Vorwürfen am ... im Wesentlichen folgende Stellungnahme ein:

Der Vorwurf, die Zweitantragsgegnerin habe gegenüber den Antragstellern das Gleichbehandlungsgebot durch Diskriminierung aufgrund des Geschlechtes sowie aufgrund eines Naheverhältnisses beim Zugang zu Gütern und Dienstleistungen (Wohnraum), die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, verletzt, erfolge nicht zu Recht. Die Zweitantragsgegnerin sowie sämtliche Personen, die für diese im Zusammenhang mit der Vermittlung von Wohnraum tätig seien, hätten keine Diskriminierung, welcher Art und gegenüber wem auch immer, zu verantworten.

Die Erstantragsgegnerin habe als Bestandgeberin die Zweitantragsgegnerin mit der Vermittlung ihrer Wohnung in ..., zur lnbestandgabe beauftragt. Mit der Abwicklung aller damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten sei Frau Z als selbständige Immobilienmaklerin befasst gewesen. Aufgrund der Vermittlungstätigkeit von Frau Z sei von den Antragstellern ein Anbot zur lnbestandnahme der Wohnung gelegt worden. Dieses Anbot sei von Frau Z ordnungsgemäß der Erstantragsgegnerin zur Prüfung weitergeleitet worden. Zutreffend sei, dass die Erstantragsgegnerin - nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Wohnungswerber - die Annahme des Anbotes zum Abschluss eines Bestandvertrages abgelehnt habe.

Nach dem Wissensstand von Frau Z seien dabei mannigfaltige Überlegungen, nämlich nicht nur das zu erwartende verstärkte Lärmaufkommen durch den Säugling der Antragsteller im Haus, sondern auch und vor allem wirtschaftliche Erwägungen ausschlaggebend gewesen, die die Erstantragsgegnerin bewogen hätten, sich gegen ein Vertragsverhältnis mit den Antragstellern zu entscheiden.

Die Erstantragsgegnerin habe den Vertragsabschluss mit den Antragstellern nach dem Informationsstand von Frau Z daher weder ausschließlich noch überwiegend aus Gründen der bevorstehenden Elternschaft abgelehnt. Die Ablehnung sei insofern auch nicht deshalb erfolgt, um die Antragsteller bewusst zu diskriminieren, sondern aus objektiv nachvollziehbaren und sachlich gerechtfertigten Beweggründen.

Darauf hingewiesen sei ferner, dass in zivilrechtlichen Belangen, wie der lnbestandgabe von Wohnraum durch Private, kein Kontrahierungszwang bestehe. Die Erstantragsgegnerin treffe demnach keine wie auch immer geartete Verpflichtung, mit Interessenten zu kontrahieren. Die Erstantragsgegnerin könne vielmehr im Rahmen der Privatautonomie nach freier Wahl und eigenem Ermessen entscheiden, ob und bejahendenfalls mit wem sie kontrahieren wolle und mit wem nicht. Von diesem Recht habe die Bestandgeberin auch Gebrauch gemacht.

Die Erstantragsgegnerin treffe in dem Zusammenhang keine Verpflichtung, ihre Beweggründe, die sie zur Ausschlagung des Mietanbotes veranlasst haben, gegenüber den Interessenten offen zu legen, geschweige denn seien diese Beweggründe geeignet, zum Nachteil der Erstantragsgegnerin ausgelegt zu werden.

Die Annahme der Antragsteller, Frau Z als einschreitende lmmobilienmaklerin sei maßgeblicher Einfluss auf die Entscheidungsfindung der Bestandgeberin zugekommen, sei ebenfalls völlig verfehlt. Die Entscheidung, an welchen Bewerber ein Objekt zur Vermietung gelange, treffe ausschließlich der Bestandgeber und nicht der Makler. Frau Z habe insofern auch im gegenständlichen Fall auf die Entscheidung der Erstantragsgegnerin nicht den geringsten Einfluss gehabt, geschweige denn sei die Erstantragsgegnerin von der Maklerin zum Nachteil der Antragsteller beeinflusst worden. Die Erstantragsgegnerin habe vielmehr gänzlich aus Eigenem und nach Abwägung aller für sie relevanten Kriterien die Ablehnung der Antragsteller entschieden.

Eine Manipulation der Erstantragsgegnerin zu Lasten der Antragsteller würde auch schon aus wirtschaftlichen Gründen allen praktischen Erfahrungen des täglichen Lebens widersprechen, da der Zweitantragsgegnerin letztlich nur

bei Annahme des Mietanbotes durch die Bestandgeberin und Zustandekommen des Bestandvertrages eine Vermittlungsprovision von den Vertragsparteien gebühre. Hätte Frau Z der Bestandgeberin von der Annahme des Anbotes tatsächlich abgeraten, hätte sie schließlich zu ihrem eigenen wirtschaftlichen Nachteil agiert. Frau Z habe insofern sogar ein eigenes Interesse daran gehabt, die Angelegenheit zu einem positiven Abschluss zu bringen. Die Annahme, die Maklerin hätte die Erstantragsgegnerin zu Lasten der Wohnungswerber, noch dazu aus Gründen der Diskriminierung wegen des Geschlechtes, beeinflusst, sei daher alles andere als praxisnah und nachvollziehbar. Frau Z sei in Wahrheit - weder faktisch noch rechtlich - Entscheidungsträgerin, geschweige denn käme dieser maßgebliche Einflussnahme auf die oder eine Schlüsselposition in der Entscheidungsfindung der Erstantragsgegnerin zu.

Frau Z treffe in ihrer Funktion als Immobilienmaklerin die gesetzliche und vertragliche Verpflichtung, die Wohnungswerber - gemäß der vorvertraglichen Schutz-, Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten - ohne Verzug vom Unterbleiben der Anbotsannahme zu informieren. Dieser Verpflichtung sei die Maklerin auch ordnungs- und pflichtgemäß nachgekommen.

Die Maklerin sei dabei bloßes „Sprachrohr“ oder „verlängerter Arm"' der Bestandgeberin und habe einen der Beweggründe der Erstantragsgegnerin für das Unterbleiben des Vertragsabschlusses den Wohnungsbewerbern wunsch- und pflichtgemäß zur Kenntnis gebracht. Frau Z sei insofern in ihrer Funktion als Immobilienmaklerin gar keine andere Möglichkeit offen gestanden, als die Antragsteller über deren Befragen wahrheitsgemäß über die Entscheidung der Bestandgeberin und deren Beweggründe zu informieren, ohne sich selbst einer Gesetzes- oder Vertragspflichtverletzung schuldig zu machen.

Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes in Form der Diskriminierung, welcher Art und wem gegenüber auch immer, habe daher weder die involvierte Immobilienmaklerin noch die Zweitantragsgegnerin und/oder deren Geschäftsführer zu verantworten, geschweige denn sei durch deren Einschreiten eine (absichtliche) Diskriminierung der Antragsteller erfolgt.

In den Sitzungen der GBK am ... und ... wurden der Zweitantragsteller, die Erstantragsgegnerin, Herr P und Frau Z als Auskunftspersonen befragt:

Die Erstantragstellerin war wegen ihres erkrankten Kindes verhindert und verzichtete auf eine Befragung, da sie durch den Zweitantragsteller vertreten war.

Der Zweitantragsteller erläuterte in seiner Befragung am ... im Wesentlichen, dass die Erstantragstellerin und er auf Wohnungssuche gewesen seien, da sie in einer kleinen Wohnung wohnen würden. Die Erstantragstellerin sei schwanger gewesen und die Wohnung liege im 4. Stock ohne Lift.

Sie hätten dann das Inserat der Zweitantragsgegnerin gelesen, welches zu dem Zeitpunkt noch neutral formuliert gewesen sei. Darauf hätten sie sich gemeldet und die Erstantragstellerin habe einen Besichtigungstermin vereinbart. Den ersten Besichtigungstermin habe die Erstantragstellerin mit einer Freundin wahrgenommen. Anwesend seien Frau Z und die Erstantragsgegnerin als Vermieterin gewesen.

Die Wohnung habe der Erstantragstellerin recht gut gefallen und deswegen sei ein zweiter Besichtigungstermin ausgemacht worden, bei dem dann neben der Erstantragsgegnerin ein anderer Makler anwesend gewesen sei. Die Erstantragstellerin sei zu dem Zeitpunkt im 5. Monat schwanger gewesen, was aber nicht als Grund angegeben worden wäre, dass sie die Wohnung nicht bekommen würden. Über Schwangerschaften sei aber während des Gesprächs immer wieder gesprochen worden.

Noch am selben Tag hätten die Antragsteller ein Mietangebot abgegeben, welches 14 Tage befristet gewesen sei. Die Antragsteller hätten bis zum letzten Tag der Frist von der Maklerin nichts gehört. Deswegen habe sich der Zweitantragsteller telefonisch bei ihr gemeldet und sie ersucht, schriftlich Auskunft zu geben. Wenige Tage später sei von der Maklerin ein E-Mail beim Zweitantragsteller eingelangt, worin mitgeteilt worden sei, dass die Erstantragsgegnerin das Mietanbot nicht angenommen habe. Dies sei mit dem Umstand begründet worden, dass die Erstantragstellerin schwanger sei und Kinder im Haus nicht erwünscht seien.

Die Erstantragsgegnerin erläuterte in ihrer Befragung am ... im Wesentlichen, dass sie Eigentümerin der gegenständlichen Wohnung und bei den Besichtigungen der Antragsteller anwesend gewesen sei.

Sie habe die Zweitantragsgegnerin beauftragt Mieter zu finden und Frau Z habe die Antragsteller gebracht. Einmal sei die Erstantragstellerin mit einer Freundin zur Besichtigung gekommen und beim zweiten Mal habe der

Zweitantragsteller die Erstantragstellerin begleitet.

Zwar sei die Schwangerschaft der Erstantragstellerin bei den Besichtigungen ein Thema gewesen, aber es sei nicht das Kind Grund für die Ablehnung gewesen. Dies sei den Umständen geschuldet gewesen und sie habe auch an die Erstantragstellerin gedacht. Um die Wohnung zu erreichen hätte die Erstantragstellerin 40 Stufen überwinden müssen und dies mehrmals täglich. Im Haus gebe es keinen Lift und es sei auch kein Abstellplatz vorhanden. Im Haus selber dürfe nichts abgestellt werden. Die Erstantragsgegnerin habe sich gedacht, dass es in der Umgebung viele Häuser gebe, welche für Kinder hinsichtlich eines Liftes oder eines Abstellplatzes geeigneter wären. Auch habe sie auf die alt eingesessenen Mieter Rücksicht genommen, welche teilweise sehr betagt seien.

Dies seien die Argumente der Erstantragsgegnerin gewesen, aufgrund deren sie sich entschieden habe, andere Wohnungswerber vorzuziehen. Diese Entscheidung sei von ihr am letzten Tag der Anbotsfrist getroffen worden. Darüber, und dass es ihr natürlich lieber sei, wenn jemand ins Haus passe und auch ruhig sei, habe sie die Maklerin informiert.

Frau Z erläuterte in ihrer Befragung am … im Wesentlichen, dass die Erstantragsgegnerin ihr diese frisch sanierte Wohnung zum Vermakeln angeboten habe. Die Wohnung sei inseriert worden und es hätten sich einige Interessenten – darunter auch die Erstantragstellerin – gemeldet. Die Erstantragstellerin habe zunächst die Wohnung mit einer Freundin besichtigt und ihr Interesse bekundet. Der Zweitantragsteller sei bei der ersten Besichtigung nicht dabei gewesen. Kurze Zeit später habe daher der Zweitantragsteller die Wohnung gemeinsam mit einem Kollegen der Befragten noch einmal besichtigt, woraufhin von ihm ein befristetes Mietanbot gelegt worden sei.

Es habe aber auch noch andere Bewerber für diese Wohnung gegeben, welche auch konkret Interesse bekundet hätten und mit denen auch schon Details besprochen worden seien.

Das Mietanbot der Antragsteller sei bis zu einem bestimmten Datum befristet gewesen. Bis zu diesem Zeitpunkt habe die Erstantragsgegnerin die Möglichkeit gehabt, sich dieses zu überlegen. Aus verschiedenen Gründen habe die Erstantragsgegnerin den Antragstellern abgesagt. Die Erstantragsgegnerin habe einfach Bedenken gehabt. Die Erstantragstellerin sei zu diesem Zeitpunkt schwanger gewesen und das Haus sei relativ klein. Unten würden die Mistkübel stehen und wenn man hinaufgehe, seien die Postkästen angebracht.

Daher sei einfach kein Platz vorhanden, um zum Beispiel einen Kinderwagen abzustellen. Auch würden in diesem Haus ältere Leute wohnen.

In der Annahme, dass die anderen Interessenten diese Wohnung mieten würden, habe die Erstantragsgegnerin den Antragstellern am letzten Tag der Frist abgesagt. Die Absage sei aber nicht gegen die Erstantragstellerin als schwangere Person gerichtet gewesen, sondern aufgrund der Gegebenheiten im Haus erfolgt. Diese Entscheidung habe die Befragte dem Zweitantragsteller per E-Mail mitgeteilt.

Herr P erläuterte in seiner Befragung am … im Wesentlichen, dass er der Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin sei. Frau Z sei als selbstständige Maklerin im Rahmen eines Werkvertrags auf Namen und Rechnung der Zweitantragsgegnerin am Markt tätig. Als Makler würden sie einen Anbieter und einen Interessenten betreuen und würden versuchen eine Einigung zwischen diesen beiden herbeizuführen, da gemäß Maklergesetz ihnen erst dann ein Honorar zustehen würde, wenn es zu einem Vertrag komme. Ihr Anliegen sei es Verträge zu generieren und nicht sie zu verhindern. Allerdings könnten sie das immer nur in Verbindung dessen, was ihnen von den Kontrahenten mitgeteilt würde. Wenn ein Abgeber sage, dass er mit diesen Interessenten keinen Mietvertrag eingehen wolle, dann müssten sie das so transportieren. Genau das habe Frau Z gemacht.

Die Zweitantragsgegnerin würde sich an geltende Gesetze halten. Natürlich sei aber der Wunsch des Kunden zu respektieren und es würde versucht, ihm Interessenten zuzuführen, die er sich wünsche.

Der Befragte bezweifle, dass das Gleichbehandlungsgesetz in seinen Aufgabenbereich falle, da das Gleichbehandlungsgesetz im Rahmen der Ausbildung zum Makler nirgends erwähnt würde.

Der Senat III der Gleichbehandlungskommission hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Der Senat III hatte zu prüfen, ob durch die Antragsgegner eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes durch eine unmittelbare Diskriminierung aufgrund des Geschlechts gemäß § 32 Abs. 1 leg.cit. und einer Diskriminierung aufgrund eines Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren Geschlecht gemäß § 32 Abs. 4 leg.cit. vorliegt.

Die relevanten Gesetzesstellen des hier zu behandelnden Gleichbehandlungsgesetzes (GlBG) bestimmen Folgendes:

§ 30. (1) Für das Merkmal des Geschlechts gelten die Bestimmungen dieses Abschnittes für Rechtsverhältnisse einschließlich deren Anbahnung und Begründung und für die Inanspruchnahme oder Geltendmachung von Leistungen außerhalb eines Rechtsverhältnisses beim Zugang zu und bei der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich Wohnraum, sofern dies in die unmittelbare Regelungskompetenz des Bundes fällt.

§ 31. (1) Auf Grund des Geschlechts, insbesondere unter Bezugnahme auf den Familienstand oder den Umstand, ob jemand Kinder hat, oder der ethnischen Zugehörigkeit darf niemand unmittelbar oder mittelbar beim Zugang zu und bei der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich Wohnraum, diskriminiert werden. Diskriminierungen von Frauen auf Grund von Schwangerschaft oder Mutterschaft sind unmittelbare Diskriminierungen auf Grund des Geschlechts.

§ 32. (1) Eine unmittelbare Diskriminierung liegt vor, wenn eine Person auf Grund eines in § 31 genannten Grundes in einer vergleichbaren Situation eine weniger günstige Behandlung erfährt, als eine andere Person erfährt, erfahren hat oder erfahren würde.

(4) Eine Diskriminierung liegt auch vor, wenn eine Person auf Grund ihres Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren Geschlechts oder deren ethnischer Zugehörigkeit diskriminiert wird.

§ 38.
(1) Bei Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes des § 31 hat die betroffene Person Anspruch auf Ersatz des Vermögensschadens und eine Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung.

(3) Insoweit sich im Streitfall die betroffene Person auf einen Diskriminierungstatbestand im Sinne der §§ 31 oder 35 beruft, hat er/sie diesen glaubhaft zu machen. Dem/der Beklagten obliegt es bei Berufung auf § 31 zu beweisen, dass es bei Abwägung aller Umstände wahrscheinlicher ist, dass ein anderes vom/von der Beklagten glaubhaft gemachtes Motiv für die unterschiedliche Behandlung ausschlaggebend war oder ein Rechtfertigungsgrund im Sinne des § 32 Abs. 2 oder des § 33 vorliegt. Bei Berufung auf § 35 obliegt es dem/der Beklagten zu beweisen, dass es bei Abwägung aller Umstände wahrscheinlicher ist, dass die vom/von der Beklagten glaubhaft gemachten Tatsachen der Wahrheit entsprechen.

Die Erstantragstellerin und der Zweitantragsteller interessierten sich für eine Mietwohnung in ... , welche im Eigentum der Erstantragsgegnerin steht und über die Zweitantragsgegnerin per Inserat der Öffentlichkeit angeboten wurde.

Bereits bei ihrem ersten Besichtigungstermin, den die Erstantragstellerin allein mit einer Freundin wahrnahm, wurde über Kinder gesprochen. Die Erstantragstellerin hat bei diesem Termin gegenüber der anwesenden Maklerin, Frau Z, sowie der anwesenden Erstantragsgegnerin bestätigt, dass sie sich am Ende des fünften Schwangerschaftsmonats befindet. Auch bei der zweiten Besichtigung am ..., gemeinsam mit dem Zweitantragsteller, war die Schwangerschaft der Erstantragstellerin Teil des Gesprächs, wobei wiederum die Erstantragsgegnerin, sowie ein Kollege von Frau Z in deren Vertretung, anwesend waren.

Da die Immobilie den Vorstellungen der Antragsteller entsprach, hat der Zweitantragsteller unmittelbar nach dem zweiten Besichtigungstermin ein Mietanbot über die Zweitantragsgegnerin abgegeben, welches mit ... befristet war.

Nachdem der Zweitantragsteller bis zum letzten Tag der Frist von der Zweitantragsgegnerin keine Nachricht erhielt, hat er sich mit dieser in Verbindung gesetzt und um Information ersucht. Am selben Tag ist der Zweitantragsteller per E-Mail von Frau Z darüber informiert worden, dass die Erstantragsgegnerin sein Mietanbot nicht angenommen habe, da sie die Wohnung „doch nur an ein Paar ohne Kinder vermieten möchte – auch aus Rücksicht auf die nebenan wohnende alte Dame“.

Der Senat III der Gleichbehandlungskommission hat erwogen:

Der Senat III bejahte in seiner Sitzung vom 17. März 2016 eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes durch eine unmittelbare Diskriminierung aufgrund des Geschlechts gemäß § 32 Abs. 1 leg.cit. beim Zugang zu Wohnraum und einer Diskriminierung aufgrund eines Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren Geschlecht gemäß § 32 Abs. 4 leg.cit.

Vom Diskriminierungsverbot gemäß § 30 Abs. 1 leg.cit. erfasst sind Rechtsverhältnisse, einschließlich deren Anbahnung und Begründung und die Inanspruchnahme von Leistungen außerhalb eines Rechtsverhältnisses. Durch die Wortfolge „einschließlich Wohnraum“ wird die Vermietung von Wohnraum ausdrücklich als mögliche Dienstleistung genannt.

Gemäß § 31 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 1 leg.cit. sind unmittelbare Diskriminierungen aufgrund des Geschlechts beim Zugang zu und der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, insbesondere unter Bezugnahme auf den Familienstand oder den Umstand, ob jemand Kinder hat, verboten. Diskriminierungen aufgrund von Schwangerschaft und Mutterschaft sind unmittelbare Diskriminierungen aufgrund des Geschlechts.

Die Dienstleistungen der Antragsgegner (Vermieten einer Wohnung bzw. Vermakeln von Immobilien) können gegen Entgelt in Anspruch genommen werden. Durch das von der Erstantragsgegnerin in Auftrag gegebene Inserieren von Wohnraum auf allgemein zugänglichen Websites, richten sich ihre Dienstleistungen an einen unbestimmten Adressatenkreis und sind somit als solche im Sinne des Art. 57 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) zu verstehen.

Entgegen der aus den Stellungnahmen und Befragungen hervorgehenden Ansichten der Antragsgegner ist der festgestellte Sachverhalt somit vom Geltungsbereich des Gleichbehandlungsgesetzes umfasst.

Auch § 31 Abs. 1 leg.cit. lässt hinsichtlich des festgestellten Sachverhalts keinen Raum für Interpretationen, wenn er normiert, dass „…insbesondere unter Bezugnahme auf den Familienstand oder den Umstand, ob jemand Kinder hat…“ niemand aufgrund des Geschlechts diskriminiert werden darf.

Aus den Stellungnahmen und Befragungen der Antragsgegner ging für Senat III zweifelsfrei hervor, dass den Antragstellern die zu vermietende Wohnung allein aufgrund der Schwangerschaft und der darauffolgenden Mutterschaft der Erstantragstellerin vorenthalten wurde. Die von der Zweitantragsgegnerin per E-Mail am … an die Antragsteller übermittelte Information über die Nichtannahme des Mietanbotes aufgrund des zu erwartenden Kindes, untermauert diese Ansicht.

Die Begründung der Erstantragsgegnerin in der Stellungnahme vom …, dass keine Diskriminierung vorliege, da gleiche Sachverhalte mit gleichen Regeln beurteilt würden und daher weder Männer mit Kind, noch Paare mit Kind, noch Frauen mit Kind auf gegenständlicher Liegenschaft als Mieter gewünscht seien, zeugt von der Tatsache, dass entgegen den Bestimmungen des Gleichbehandlungsgesetzes Personen mit Kindern von der Anmietung einer Wohnung in diesem Haus ausgeschlossen sind.

Die Ausnahmebestimmung des § 33 leg.cit. war nicht zu prüfen, da die gegenständliche Wohnung nicht ausschließlich oder überwiegend einem Geschlecht bereitgestellt wurde. Selbst bei Annahme einer Rechtfertigungsmöglichkeit und dem Anerkenntnis des Ruhebedürfnisses der Mieter als legitimes Ziel, wäre der Ausschluss von Personen mit Kindern weder angemessen noch erforderlich.

Eine Diskriminierung liegt gemäß § 32 Abs. 4 auch vor, wenn eine Person aufgrund ihres Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren Geschlechts diskriminiert wird. Dem Zweitantragsteller wurde die gegenständliche Wohnung aufgrund der Schwangerschaft seiner Lebensgefährtin verweigert. Dadurch traf den Zweitantragsteller die Diskriminierung der Erstantragstellerin direkt durch Assoziierung.

Die Zweitantragsgegnerin treffen in ihrer Funktion als Immobilienmaklerin zahlreiche gesetzliche und vertragliche Verpflichtungen, insbesondere gemäß der vorvertraglichen Schutz-, Aufklärungs-, und Sorgfaltspflichten. Dies nicht nur gegenüber der Erstantragsgegnerin als Auftraggeberin, sondern auch gegenüber den Antragstellern, welche als Wohnungswerber ihre Dienstleistung in Anspruch nahmen.

Die Behauptung, die Immobilienmaklerin würde nur als „Sprachrohr“ oder „verlängerter Arm“ der Erstantragsgegnerin tätig werden, stellt daher die gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen der Zweitantragsgegnerin nur unzureichend dar. Insbesondere hätte die Zweitantragsgegnerin die Erstantragsgegnerin auf ihr gesetzwidriges Handeln hinweisen müssen. Demgemäß ist es auch unerheblich, von wem die Entscheidung zu diskriminieren ausging, wenn sie im Ergebnis zu ungleichen Bedingungen beim Zugang zum Wohnraum im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes geführt hat. Die Zweitantragsgegnerin kann sich von ihrer Haftung nicht mit dem Hinweis befreien, dass die gegen das Gleichbehandlungsgesetz verstoßende Entscheidung nicht von ihr selbst, sondern von jemand anderem getroffen wurde. Auch wirtschaftliche Interessen können niemals einen Rechtfertigungsgrund für eine unmittelbare Diskriminierung darstellen.

Hinsichtlich der in den Stellungnahmen öfters erwähnten Behauptung, dass in Österreich kein „Kontrahierungszwang“ existiere und es im Rahmen der Privatautonomie jedem frei stünde, mit wem und ob er kontrahiere, muss festgehalten werden, dass es nur insoweit gestattet ist rechtliche Beziehungen frei zu gestalten, solange vom Gesetzgeber keine die Privatautonomie einschränkenden Regelungen erlassen wurden. Als Beispiel für eine solch einschränkende Regelung darf aber gerade das Gleichbehandlungsgesetz angeführt werden, das unter anderem die Verweigerung eines Vertragsabschlusses aufgrund des Familienstands oder des Umstandes, ob jemand Kinder hat, als verpöntes Motiv untersagt.

Zusammenfassend ist es den Antragsgegnern nach Ansicht des Senates III nicht gelungen, den Vorwurf der Diskriminierung gemäß § 32 Abs. 1 und 4 leg.cit. zu entkräften. Gemäß § 38 Abs. 3 leg.cit. obliegt es dem/der Antragsgegner/in zu beweisen, dass es bei Abwägung aller Umstände wahrscheinlicher ist, dass ein anderes vom/von der Antragsgegner/in glaubhaft gemachtes Motiv für die unterschiedliche Behandlung ausschlaggebend war. Das bedeutet, dass für diesen ganz konkreten Einzelfall ein bestimmtes, vom Gleichbehandlungsgesetz nicht sanktioniertes Motiv hätte erkennbar sein müssen, das für den Nichtabschluss des Mietvertrages ausschlaggebend gewesen ist. Genau das ist jedoch nicht erfolgt.

Der Senat III kam zur Auffassung, dass durch die Erst- und Zweitantragsgegnerin eine unmittelbare Diskriminierung der Erstantragstellerin aufgrund des Geschlechts gemäß § 32 Abs. 1 leg.cit. und eine Diskriminierung des Zweitantragstellers aufgrund des Naheverhältnisses zur Erstantragstellerin gemäß § 32 Abs. 4 leg.cit. vorliegt.

Den Antragsgegnerinnen wird empfohlen, sich mit der geltenden Rechtslage vertraut zu machen und hinkünftig das Gleichbehandlungsgesetz zu respektieren.

Ferner soll auf der Homepage der Zweitantragsgegnerin (www....at) ab sofort ein gut erkennbarer und dauerhafter Hinweis auf die Existenz des Gleichbehandlungsgesetzes aufgenommen werden, sowie an derselben Stelle explizit darauf hingewiesen werden, dass niemand aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit oder des Geschlechts diskriminiert wird und dass sich Personen zur Beratung an die Gleichbehandlungsanwaltschaft wenden können.

Bei Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes hat die betroffene Person Anspruch auf Ersatz des Vermögensschadens und eine Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung. Demgemäß muss die Schadenersatzleistung wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein.

Der Senat III der Gleichbehandlungskommission schlägt daher den Antragsgegnerinnen vor, den Antragstellern jeweils einen angemessenen Schadenersatz zu leisten. Für weitere Vergleichsgespräche steht die Gleichbehandlungsanwaltschaft zur Verfügung.

Wien, im März 2016

Mag. Robert Brunner

(Vorsitzender)

Hinweis: Gemäß § 12 Abs. 3 GBK/GAW-Gesetz sind die Vorschläge der Gleichbehandlungskommission binnen zwei Monaten umzusetzen. Wenn einem Auftrag gemäß § 12 Abs. 3 GBK/GAW-Gesetz (siehe obige Vorschläge des Senates III) nicht binnen zwei Monaten entsprochen wird, kann jede im Senat III vertretene Interessenvertretung gemäß § 12 Abs. 4 GBK/GAW-Gesetz auf Feststellung der Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes klagen.

Zuletzt aktualisiert am

10.11.2017

Quelle: Gleichbehandlungskommisionen Gbk, https://www.bmgf.gv.at/home/GK

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at