

**Deutscher Bundestag
Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend**

**Öffentliche Anhörung am 07.03.2005 zum
Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung europäischer Antidiskriminierungs-
richtlinien**

**Stellungnahme des Einzelsachverständigen
Herrn Dipl.-Ing. René Schweyen
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)**

Einleitung

In einer aufgeklärten und toleranten Gesellschaft hat die ungerechtfertigte Benachteiligung des Einzelnen aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität keinen Platz.

Die Umsetzung entsprechender EU-Richtlinien erfordert in Ergänzung zu den einschlägigen Passagen des Grundgesetzes, insbesondere im Bereich der privaten Erwerbswirtschaft, eine weitere Präzisierung und Erweiterung existierender nationaler Vorschriften.

Gleichzeitig soll die noch fehlende Kultur der Antidiskriminierung in Deutschland durch Aufklärung und Information, aber auch durch ein aktiv beworbenes niederschwelliges Beschwerde- und Klageverhalten initiiert werden. Dies insbesondere bei Geschäften, die ohne oder mit nachrangiger Rücksicht auf die Person erfolgen.

Die Stellungnahme vertieft einige Schwerpunkte der Begründung zum vorgelegten Gesetzentwurf aus der Sicht der aktuellen Praxis in der Wohnungswirtschaft. Nebst der Beschreibung des Vermietungsgeschäftes in einem nahezu durchgängig gegebenen Bietermarkt werden insbesondere notwendige Abstimmungen im Vorfeld seiner Verabschiedung thematisiert. Siehe hierzu auch die einschlägigen Ausführungen des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW).

Die Vermietung von Wohnraum - ein Massengeschäft?

Mit wenigen Ausnahmen ist dieser Markt bereits jetzt gekennzeichnet durch ein Überangebot an Wohnraum (Bietermarkt). Seine Perspektive ist auch anhängig der mittelfristigen Entwicklung unserer Gesellschaft, welche nicht nur von Branchenangehörigen mit den Worten „Wir werden weniger, wir werden älter und bunter“ beschrieben wird.

Im wirtschaftlichen Interesse eines jeden Vermieters liegt somit das differenzierte Bemühen um jeden einzelnen Interessenten.

Unterschiedliche Bedarfe und Erwartungen bedingen eine Akzentuierung des Angebotes (Marketing) auf verschiedene Kundengruppen (Sinus-Milieus) sowie einen individuellen Abgleich der genannten Ansprüche mit dem tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnraum (Lage, Anbindung, Geometrie, Ausstattung, Infrastruktur).

Die Mehrzahl der Wohn- und Zahlungsauffälligkeiten sind direkt (Zahlungsverzug) oder indirekt (problematisches Verhalten gegenüber Mitmietern) auf ökonomische Schwächen der betroffenen Haushalte zurückzuführen. Dementsprechend schließt sich dem oben genannten Abgleich eine Sondierung der wirtschaftlichen Verhältnisse des potenziellen Kunden an.

Gleichzeitig gebietet das überlegte (präventiv, korrigierend) Handeln einen weiteren Abgleich mit Blick auf die ausgewogene soziale Zusammensetzung der Nachbarschaft im avisierten Hauseingang oder Gebäude (Vermeidung gegenseitiger objektiver und subjektiver Belästigungen). Dieses Abwägungserfordernis korrespondiert daher unmittelbar mit der im § 21 verankerten, dem gesellschaftlichen Frieden dienenden zulässigen unterschiedlichen Behandlung aus „sachlichen Gründen“, die für die Ausgestaltung homogener Nachbarschaften unabdingbar ist.

Diese Gründe gelten für jeden Vermieter und sind, um rechtlichen Unsicherheiten im Vorfeld - aber auch im Umgang mit - einer Klage zu begegnen, unbedingt im Rahmen des gesetzgeberischen Verfahrens zu präzisieren und entsprechend zu kommunizieren.

Die individuelle Ansprache erfolgt üblicherweise in einem oder mehreren persönlichen Gesprächen beim Vermieter. Hinzu kommt die Wohnungsbesichtigung. Die nachgesuchte Kundennähe dokumentiert die zunehmende Dezentralisierung des Vermietungsgeschäftes (Stützpunkte/Geschäftsstellen in einzelnen Quartieren bzw. Niederlassungen) sowie die Beaufschlagung der Mitarbeiter (GBH: 1 Vermietungsvorgang pro Kundenbetreuer und Woche).

Mietvertrag, Hausordnung und Dienstleistungshinweise werden in der Regel in mehreren Sprachen vorgehalten und je nach Bedarf eingesetzt. Die Einstellung von Auszubildenden erfolgt auch unter dem Aspekt der vorhandenen bzw. erwarteten Nationalitätenentwicklung im Bestand.

Die bei größeren Vermietern in Abrede gestellte vorrangige Einzelbetreuung ist somit keine theoretische Wunschvorstellung, sondern der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Branche geschuldete nachhaltige und praktizierte Notwendigkeit.

Die Alternative, Entscheidungen ob der Zulässigkeit unterschiedlicher Behandlungen auf der Tatsachenebene parallel zur aktiven Bewerbung des in Kraft getretenen Gesetzes herbeizuführen, ist (Aufwand, Imageverlust, Aus-

lastung der Zivilgerichte) aus der Sicht des Wirtschaftsbetriebes zwingend zu vermeiden.

Marktstruktur

Der Blick auf die Eigentümerstruktur des Gesamtmarktes (ohne Selbstnutzer) zeigt zudem, dass lediglich rund 27 % des angebotenen Wohnraumes durch kommunale und industrielle Wohnungsunternehmen vermietet werden. Der Rest entfällt auf Genossenschaften (15 %), kleine (8 %) und private (10 %) Wohnungsunternehmen sowie auf private Vermieter (40 %).

Die abgebildete („engerer persönlicher Nähebereich“) Differenzierung hinsichtlich der Beschränkung gemäß § 20 Abs. 1 wird somit möglicherweise sogar nennenswerte Teile des Marktes aussparen und stellt mit Blick auf den negierten, gleichwohl zu erwartenden Umsetzungsaufwand zwangsläufig eine einseitige Belastung (Verwaltungsaufwand bis hin zum ausgrenzungsbedingten Imageverlust) der ausgewählten Marktteilnehmer dar.

Schwer nachzuvollziehen ist im Übrigen die damit abgebildete unterschiedliche Qualität der vermeintlichen Diskriminierung, je nachdem, ob sie auf oder neben dem mitgenutzten Grundstück begründet wird.

Ausgestaltung und Umsetzung

Als „öffentlich angeboten“ gilt gemäß der Vorlage der Wohnraum in dem Moment, wo eine diesbezügliche Information die Privatsphäre des Anbieters verlässt.

Dies kann bewusst gesteuert (Schild, Anzeige), aber auch möglicherweise ungewollt („Buschtrommel“, gardinenloses Fenster) erfolgen. Unabhängig hiervon kann ab diesem Zeitpunkt dem Vermieter diskriminierendes Verhalten nachgesagt werden.

Grundlage und Form, aber auch der Verjährungszeitpunkt eines solchen Vorwurfs werden im Entwurf und den ihn begleitenden Kommentaren nicht näher beschrieben (unbestimmter Rechtsbegriff).

Da es - klar artikuliert - vorrangige Intention der Initiative ist, durch Herabsetzung der Beschwerdeschwelle sowie durch aktive Bewerbung der Thematik eine aktuell nicht festgestellte Antidiskriminierungskultur zu generieren, wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit zur offensichtlich gewollten Fülle unterschiedlichster Hinweise und Beschwerden kommen.

Ihre Klärung obliegt dann den bereits jetzt ausgelasteten Zivilgerichten, die sich mit einem zunächst überschaubaren Erfahrungshorizont im Umgang mit der Diskriminierung bei Vermietungsangelegenheiten via Richterrecht die Grundlagen für eine systematische und vergleichbare Bearbeitung solcher Vorgänge erst werden entwickeln müssen.

In der Zwischenzeit und auch danach bleibt es zumindest dem institutionellen Vermieter nicht erspart (Organisationsverschulden), ab der ersten Kontaktaufnahme eines potenziellen Interessenten eine umfassende Dokumentation aufzubauen, um sich für den per definitionem nicht ausschließbaren Fall vor Gericht entsprechend rechtfertigen zu können.

In Ermangelung aussagefähiger Grundlagen (Orientierungshilfen, Präzedenzfälle, Schadensbemessungsgrundlagen, Verjährungsfristen) geht für das Unternehmen dieser zusätzliche Verwaltungsaufwand einher mit einer erheblichen Rechtsunsicherheit (Art und Vollständigkeit der Dokumentation, Ergebnisrisiko).

Hinzu kommt die öffentliche Würdigung in den Medien, die erfahrungsgemäß häufig vereinfacht, ohne Rücksicht auf zunächst noch ungeklärte Rechtsgrundlagen und Verfahrensabläufe einseitig zu Lasten der Gesellschaften ausgetragen werden wird.

Aufwand und Risiko während und nach der Etablierung dieses Prozesses erfordern einen höheren Grad an Arbeitsvorbereitung, als dies in der aktuellen Diskussion erkennbar wird. Dies betrifft, konkretisiert für die Wohnraumvermietung, insbesondere den Gegenstand, die Form und den Zeitpunkt der Klage, die Anforderungen an eine rechtssichere Dokumentation, die Definition der Entscheidungsgrundlage sowie eine nachvollziehbare Herleitung des Schadensersatzanspruches.

Hier liegt nebst Befassung der Betroffenen im Übrigen die unmittelbare Beteiligung der Mietervertretung (Mieterbund und Vergleichbare) nahe, dies sowohl im Rahmen der angesprochenen Arbeitsvorbereitung wie auch im laufenden Prozess als Clearing-Stelle im Vorfeld einer Befassung der Gerichte.

Zusammenfassung

Die Vermietung von Wohnraum erfolgt in der betrieblichen Praxis unter vorrangiger Berücksichtigung des einzelnen potenziellen Kunden. Bedarfe, Interessen, die wirtschaftliche Lage sowie soziale Merkmale der angesprochenen Nachbarschaft unterliegen einer sorgfältigen Einzelbetrachtung und sind die Grundlage für ein lang währendes und im gegenseitigen Respekt begründetes Mietverhältnis.

Inhalt und Form der beabsichtigten Einführung, hier insbesondere der niedrigschwellige Zugang zum Zivilgericht, zwingen den Vermieter zu einer umfassenden Dokumentation jedes einzelnen Vermietungsvorganges, um im Falle einer Klage eine sachgerechte Rechtfertigung zu gewährleisten.

Nebst diesem erheblichen Verwaltungsaufwand ist nicht nur in der Einführungsphase von einer beachtlichen Rechtsunsicherheit für alle Wohnungsunternehmen auszugehen.

Im Rahmen der aggressiven Bewerbung einer Kultur der Antidiskriminierung muss unbedingt diesen verfahrensbedingten Unsicherheiten in der Einführungsphase Rechnung getragen werden, da sie, gleichwohl sicherlich in den meisten Fällen unbegründet, ansonsten nicht ohne Imageverlust für das betroffene Unternehmen oder gar die Branche bleiben werden.

Nicht zuletzt sollte man in Zeiten angespannter ökonomischer Verhältnisse die subtilen Selbstwertfindungs- und -bestätigungsmechanismen in weiten Teilen unserer Bevölkerung nicht ganz außer Acht lassen. Nicht selten werden solche unbedingt anzustrebende Werte durch unglückliche Vermarktung als weitere einseitige Bevorzugung ausgewählter Bevölkerungsteile interpretiert.

Verfasser

Der Verfasser ist seit vier Jahren Mitglied der Geschäftsführung der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH). Mehrheitsgesellschafter des größten Wohnraumanbieters (17.500 WE) in Hannover ist die Landeshauptstadt. Zu den Kunden der GBH zählen zu 57 % deutsche Haushalte, 10 % Aussiedler deutscher Abstammung, 15 % Osteuropäer sowie 18 % Mitmenschen weiterer Nationalitäten.