

Grenzen der Vertragsfreiheit

Anforderungen des Gleichbehandlungsrechts an die Immobilienvermittlung

Mag.a Constanze Pritz-Blazek, E.MA
Wien, 22. September 2020





Eingriff in die Privatautonomie

- In das Recht seine privaten Rechtsverhältnisse nach eigenen Vorstellungen frei zu gestalten, wird in bestimmten Bereichen durch **gesetzliche Beschränkungen** eingegriffen: z.B: Konsumentenschutz, Mietrecht, Arbeitsrecht, Gleichbehandlungsrecht
- Das ist dann der Fall, wenn von einem **Machtungleichgewicht** der Vertragspartner_innen auszugehen ist.
- Das Gleichbehandlungsgesetz kennt allerdings **keinen Kontrahierungszwang**, sondern sieht lediglich **Schadenersatzansprüche** als Rechtsfolge vor.
- Darüber hinaus ziehen bestimmte diskriminierende Verhaltensweisen **Verwaltungsstrafen** nach sich.



Geltungsbereich des Gleichbehandlungsgesetz

- Arbeitswelt
- Güter und Dienstleistungen: zB. Zugang zu Mietverträgen, Genossenschafts- , Eigentumswohnungen, Zutritt zu Lokalen, zu Schwimmbädern, Gesundheits - dienstleistungen,
- Bildung: zB. Volks- , Hauptschule, AHS, Polytechnische Schule
- Sozialschutz: zB. Krankenversicherung, Arbeitslosengeld,
- Soziale Vergünstigung



Diskriminierungsschutz im Bereich Wohnraum

- Verbot aufgrund des **Geschlechts** (Frau, Mann, Transgender-Personen, Intersex-Personen, Familienstand/Elternschaft, Schwangerschaft) und der **ethnischen Zugehörigkeit** (Sprache, Kultur, Herkunft, Hautfarbe und auch Religion) zu diskriminieren
- Noch nicht gesetzlich verankert: Schutz vor Diskriminierung aufgrund der **sexuellen Orientierung**, des **Alters** und der **Religion** und **Weltanschauung**
- Diskriminierungsschutz aufgrund einer **Behinderung**: nicht im GIBG geregelt.



Die Macht der Schublade – der Vorteil vom Vorurteil

„Wir brauchen unsere Schubladen.
Aber Menschen haben dort
weder etwas verloren –
noch etwas zu suchen.“

(Ernst Ferstl)



Diskriminierung

Ist die ungerechtfertigte
schlechtere Behandlung
einer Person
auf Grund eines
bestimmten Merkmals.



Definitionen im Gleichbehandlungsgesetz

- Unmittelbare Diskriminierung
- Mittelbare Diskriminierung
- Belästigung/sex. Belästigung (siehe nächste Folie)
- Anweisung zu einer Diskriminierung
- Diskriminierung aufgrund eines Naheverhältnisses



Kriterien für eine (sexuelle) Belästigung

- Verletzung der Würde durch Mindestmaß an Intensität
- subjektive Betroffenheit/Unerwünschtheit
- subjektive Elemente (Motiv) des/der BelästigerIn bleiben außer Betracht (verschuldensunabhängig)
- Abwertungen wegen des Merkmals, zweideutige Anspielungen, abwertende „Witze“ unerwünschte Bemerkungen über körperliche Merkmale und Annäherungen, die für die Betroffene unerwünscht sind und die Würde verletzen



Beispielfälle für Diskriminierungen bei der Wohnungssuche

- Ablehnung einer **schwangeren Frau mit ihrem Partner** durch Makler, weil Eigentümerin keine Kinder im Haus haben will.
- Vermieterin akzeptiert **keine „Syrer und Türken“** als **Nachmieter**. Syrischer Bekannter des Mieters 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.
- Makler_in bricht Gespräch für Wohnungsbesichtigung ab, nachdem er/sie **den türkischen Namen** des Wohnungsinteressenten hört (siehe nächste Folie)
- Hauseigentümer_in will Wohnung nicht an Person **afrikanischer Herkunft** verkaufen. Er/ Sie fürchtet das Gerede in der Ortschaft.



Discrimination with a friendly smile



Bespiele für Belästigungen

- Kinder von Mieter_innen werden durch Nachbarin rassistisch im Hof beschimpft.
- Wohnungssuchende wird im Zuge des Besichtigungstermins von Makler mit fragwürdigen Komplimenten und indiskreten Fragen nach ihrem Privatleben belästigt.
- Mietinteressent_innen wird im Zuge einer Wohnungsbesichtigung durch Mitarbeiterin der Hausverwaltung erklärt, was sie von Leuten wie ihnen hält und dass er und seine Frau sich integrieren sollen, sonst würde es im Haus nur Probleme geben.



Kündigung eines rassistischen Mieters gem. § 30 Abs. 2 Z 3 Fall 2 MRG

- Ein Bewohner sah sich regelmäßig durch den Beklagten angegriffen und attackiert.
- Er störte aber auch andere Mitbewohner_innen und ihre Gäste durch sein ordinäre und obszöne und oftmals rassistische Ausdrucksweise, die sich von der gewohnten Ausdrucksweise der übrigen Hausbewohner merklich unterschied.
- Die Bestimmung schützt nicht nur den ruhigen Mieter gegen den unleidlichen, sondern auch das Interesse des Hauseigentümers in seinem Interesse Ruhe und Ordnung in seinem Haus zu wahren.



Rechtsfolgen nach dem Gleichbehandlungsgesetz

- Anspruch auf Schadenersatz für den konkreten Schaden (Vermögensschaden) und für die persönliche Kränkung/Beeinträchtigung
- bei (sex.) Belästigung mind. 1000 €
- Diskriminierungen müssen im Verfahren glaubhaft gemacht werden. Gegenseite muss beweisen, dass es bei Abwägung aller Umstände wahrscheinlicher ist, dass ein anderes als das vom/ von der Kläger_in glaubhafte Motiv ausschlaggebend war.



Diskriminierungsfreies Inserieren von Wohnraum

- § 36 GIBG
- „Niemand darf Wohnraum in diskriminierender Weise inserieren“
- Geschlecht und Ethnische Zugehörigkeit
- Rechtfertigung möglich:
 - ✓ legitimes Ziel und angemessenes Mittel
 - ✓ insb. bei Naheverhältnis
- Anzeige beim Magistrat
- 1. Verstoß : Ermahnung
- Danach: Verwaltungsstrafe bis zu 360 €



Wer haftet ?

- Privatperson, kann auch unbekannt sein: die Vermieter_innen, Verpächter_innen, Wohnungseigentümer_innen, und auch inserierende Hausverwaltungen. Und/oder Immobilienunternehmen/ Immobilienmakler_innen
- Medien, in denen diskriminierende Inserate erscheinen, haften nicht.



Beispiele für von der GAW gesammelte und angezeigte Formulierungen in Inseraten

- „Privat nur an Inländer (sic!)“
- „nur Einheimische“
- „single, weiblich“
- „KEINE HAUSTIERE, KEINE ASYLWERBER“
- „Asylwerber sind von der Hausverwaltung nicht genehmigt“
- „Anfragen bitte mit Angabe zur Person Beruf usw. keine Asylwerber oder ähnliches! [...] Keine Fremdsprachen!“
- kinderloses Ehepaar sowie Inländer bevorzugt „bitte keine Asylanten“



Weiteres Diskriminierungsverbot im Verwaltungsstrafrecht: Art. 3 Abs. 1 Z 3 EGVG

„Wer einen anderen aus dem Grund der Rasse, der Hautfarbe, der nationalen oder ethnischen Herkunft, des religiösen Bekenntnisses oder einer Behinderung diskriminiert oder ihn hindert, Orte zu betreten oder Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, die für den allgemeinen öffentlichen Gebrauch bestimmt sind“, ist mit einer Geldstrafe von bis zu 1090 Euro zu bestrafen.



Wohnen als Grundbedürfnis und Grundrecht

Grundbedürfnis nach einem Platz zum Leben (Nahrung, Gesundheit, Bildung, Arbeit..) Wohnen steht für Sicherheit, Schutz vor dem Außen, aber auch für einen Raum für persönliche Gegenstände. Menschen nicht-österreichischer Herkunft werden am Wohnungsmarkt benachteiligt. Sie sind auch deshalb auf schlecht ausgestattete Wohnungen angewiesen und haben im Durchschnitt weniger Platz pro Person zur Verfügung.



- Österreichische Umfrage 2019: „Welche der folgenden Gruppen würden Sie als Nachbarn stören?“

Über 30% wollen keine „Araber“, „Türken“, „Muslime“, „Schwarzafrikaner“, „Roma und Sinti“ (sogar 37%); bei „Afghanen“ sind es über 40%. Mit Personen jüdischen Glaubens als Nachbar_innen hätten im Vergleich 10% ein Problem

- Sora Studie 2019 im Auftrag der AK: Diskriminierungserfahrung in Österreich

Von jenen Personen, die sich beim Zugang zu Wohnraum diskriminiert fühlten, hatten 30% zuschreibbaren Migrationshintergrund, 35% waren muslimisch

- EU – MIDIS II: Minderheitenbefragung: Muslim_innen

Mehr als die Hälfte der muslimischen Befragten, die auf Wohnungssuche waren, fühlten sich auf Grund ihres Namens diskriminiert



Die Gleichbehandlungs- anwaltschaft

www.gleichbehandlungsanwaltschaft.gv.at



Die Gleichbehandlungsanwaltschaft

- Staatliche Einrichtung
- Selbständig und unabhängig
- Grundlage der Arbeit: Gleichbehandlungsgesetz
- Zentrale in Wien, Regionalbüros in den Bundesländern
- Anfragen und Aktivitäten:
2016: 3.020
2017: 3.113



Beratung

- Rechtliche Beratung und Unterstützung
- Kostenlos und vertraulich
- Persönliches Beratungsgespräch
- Dolmetsch



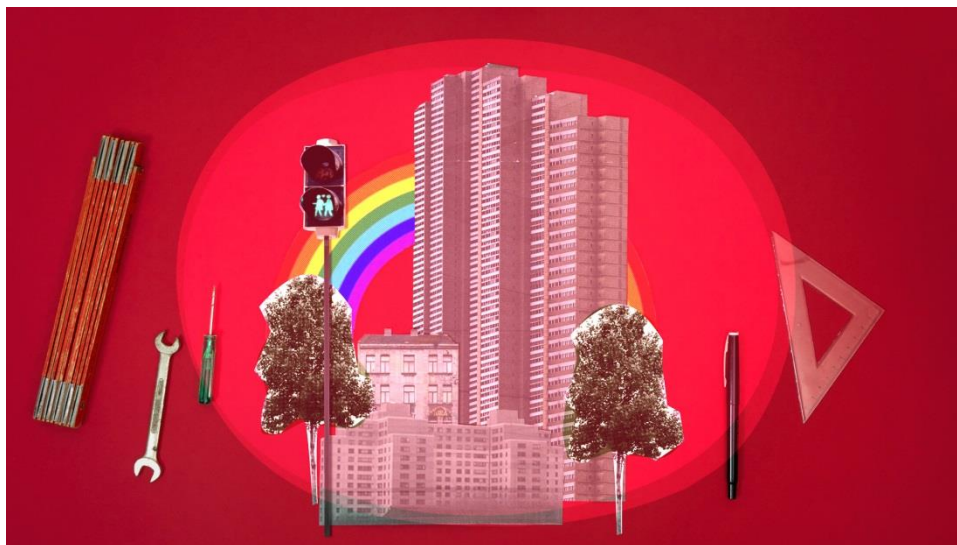
Informationsarbeit

- Informationsmaterial
- Newsletter
- Gleichbehandlungs-App
- Workshops, Vorträge, Trainings
- Berichte
- Empfehlungen, Untersuchungen



Wege zum Recht

Ein Informationsfilm der
Gleichbehandlungsanwaltschaft



Was kann die Gleichbehandlungsanwaltschaft tun?

- **Beratung und Unterstützung** von Personen, die sich diskriminiert fühlen
- **Einholen von Informationen** von Arbeitgeber_innen bzw. Betriebsrat
- **Verhandlungen** im Vorfeld eines Verfahrens,
- **Antragstellung** an die Gleichbehandlungskommission
- **Unterstützung** bei Konfliktbewältigung oder Prävention
- Berichte, Stellungnahmen
- Informations- & Bewusstseinsarbeit



Was kann die Gleichbehandlungskommission tun?

- **Überprüfung** von Diskriminierungsfällen
 - Antrag durch GAW oder betroffene Person selbst
 - nicht öffentlich
 - Fristenhemmung
- **Mitglieder:** Vertreter_innen von AK, WKÖ, ÖGB, IV, BKA, BMASK
- **Prüfungsentscheidung:** Feststellung, ob Diskriminierung vorliegt, Vorschlag zur Beendigung der Diskriminierung, rechtlich unverbindlich



Ergebnis und Ausblick

- **Sensibilisiert sein** – „Wie gehe ich mit meinen Schubladen um?“
- **Informiert sein** – „Was darf ich, wo sind die Grenzen nach dem Gleichbehandlungsgesetz?“
- **Wissen, was** zu tun ist und, wenn nötig Unterstützung holen...



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!

Gleichbehandlungsanwaltschaft E-Mail:
gaw@bka.gv.at

Tel: [0800 206119](tel:0800206119) (gebührenfreie Hotline)

