

BUNDESKANZLERAMT  ÖSTERREICH**Senat III der Gleichbehandlungskommission****Prüfungsergebnis gemäß § 12 GBK/GAW-Gesetz**

Der Senat III der Gleichbehandlungskommission (GBK) beim Bundeskanzleramt gelangte am ... über das am ... eingelangte Verlangen des Anwaltes für die Gleichbehandlung ohne Unterschied des Geschlechts oder der ethnischen Zugehörigkeit in sonstigen Bereichen und für die Gleichbehandlung von Frauen und Männern beim Zugang zu Gütern und Dienstleistungen für **Frau A** (in der Folge „Betroffene“), betreffend die Überprüfung einer unmittelbaren Diskriminierung aufgrund eines Naheverhältnisses zu einer Person gambischer Herkunft beim Zugang zu und der Versorgung mit Wohnraum, durch die Antragsgegnerin

**Z Immobilien GmbH**

**gemäß § 32 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 4 Gleichbehandlungsgesetz** (in der Folge GIBG; idgF BGBl. I Nr. 7/2011) nach Durchführung eines Verfahrens gemäß § 12 GBK/GAW-Gesetz (BGBl. I Nr. 7/2011) iVm § 11 Gleichbehandlungskommissions-GO (idF BGBl. II Nr. 102/2011) **zur Auffassung, dass**

**durch die Z GmbH eine unmittelbare Diskriminierung der Betroffenen aufgrund eines Naheverhältnisses zu einer Person gambischer Herkunft beim Zugang zu und der Versorgung mit Wohnraum gemäß § 32 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 4 GIBG vorliegt.**

Im Verlangen wurde die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 1 GBK/GAW - Gesetz zur Überprüfung begehrt, ob eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes durch eine unmittelbare Diskriminierung der Betroffenen aufgrund eines Nahever-

hältnisses zu einer Person gambischer Herkunft beim Zugang zu und der Versorgung mit Wohnraum durch die Antragsgegnerin vorliegt.

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

Die Betroffene habe am ... mit ihrer Schwester und der Immobilienmaklerin Frau O die zur Miete angebotene Wohnung in der ...gasse besichtigt. Die Betroffene habe bei der Besichtigung erklärt, dass sie die Wohnung alleine mieten und mit ihrem Ehemann nutzen wolle. Im Zuge der Besichtigung habe Frau O mitgeteilt, dass die Antragsgegnerin die Auswahl des Mieters oder der Mieterin vornehme und dabei sehr anspruchsvoll sei. Dem entsprechend habe Frau O erfreut zur Kenntnis genommen, dass die Betroffene in der ... arbeite und ihr Ehemann im Restaurant „...“ beschäftigt sei und habe erklärt, dass dieser Umstand von der Antragsgegnerin positiv bewertet werden würde.

Am Folgetag habe Frau O in der Arbeitsstätte der Betroffenen das unterschriebene Mietanbot sowie die von der Betroffenen für sich und ihren Ehemann ausgefüllten Mieterselbstauskunftsformulare abgeholt. Dabei sei Frau O darauf aufmerksam geworden, dass der Ehemann der Betroffenen gambischer Staatsbürger sei. Auf Nachfrage habe die Betroffene erklärt, dass ihr Ehemann sich derzeit nicht bei der Antragsgegnerin persönlich vorstellen könne, da er bis Mitte April ... im Ausland sei. Daraufhin habe Frau O erklärt, dass die Antragsgegnerin alle BewohnerInnen der von ihnen verwalteten Wohnungen persönlich kennen lernen wolle und habe die Betroffene gefragt, ob sie zu diesem Gesprächstermin ein Foto ihres Mannes mitbringen könne. Nachdem die Betroffene dieser Vorgehensweise zugestimmt habe, habe Frau O erklärt, dass sie ihre Unterlagen weitergeben und sie sich bezüglich eines Termins bei der Antragsgegnerin melden würde.

Am ... habe die Betroffene einen Anruf von Frau O erhalten, bei dem diese erklärt habe, dass sie und eine Vertreterin der Antragsgegnerin sich bei einem gemeinsamen Gespräch gefragt hätten, warum der Ehemann der Betroffenen nicht die österreichische Staatsbürgerschaft haben wolle. Die Betroffene habe darauf erwidert, dass er diese sehr wohl anstrebe, er jedoch die österreichische Staatsbürgerschaft erst nach einem sechsjährigen Aufenthalt in Österreich beantragen könne. Nachdem

die Betroffene auf Nachfrage erklärt habe, dass sie und ihr Ehemann bereits seit sechs Jahren verheiratet seien, habe Frau O erklärt „[J]a wissen sie, wenn ihr Mann abhaut, dann ist er für uns nicht greifbar.“ Die Betroffene habe darauf erwidert, dass sie den Mietvertrag unterschreiben würde und sie es daher sei, die sich zur Zahlung des Mietzinses verpflichten würde. Daraufhin habe Frau O wiederholt „Wenn ihr Mann abhaut, dann bleiben Ihnen nur noch € ..., -, vielleicht ist Ihnen das dann zu wenig.“ Auf den Einwand der Betroffenen, dass ihr diese Aussage unangebracht erscheine, habe Frau O erklärt: „Ich habe Ihnen ja gesagt, dass die Hausverwaltung pingelig ist“. In der Hoffnung, dass sich ihre Position gegenüber der Antragsgegnerin verbessere, habe die Betroffene nach diesem Anruf Frau O per SMS darauf aufmerksam gemacht, dass sich ihr Nettoeinkommen demnächst von € ..., - auf € ..., - monatlich erhöhen würde.

Am ... habe Frau O der Betroffenen telefonisch die Vermietung der Wohnung mit der Begründung abgesagt, dass die Eigentümerin der Wohnung, der Antragsgegnerin einen Interessenten weitergeleitet habe und dieser nun bevorzugt werde. Nachdem die Betroffene am gleichen Tag gesehen habe, dass das Wohnungsinserat der betreffenden Wohnung auf der Webseite ... aktualisiert worden sei, habe sie Frau O per E-Mail gefragt, warum das Wohnungsinserat noch im Internet abrufbar sei, obwohl sie ihr zuvor mitgeteilt habe, dass die Wohnung bereits vergeben sei.

Am ... habe die Betroffene einen Anruf von Frau O erhalten, bei dem sie erklärt habe, dass das Inserat erst herausgenommen werde, wenn die Wohnung definitiv vergeben sei. Der Einwand der Betroffenen, dass ihr die bisherige Vorgehensweise im Zusammenhang mit ihrem Mietanbot diskriminierend erscheine, sei von Frau O ohne nachvollziehbare Erklärung abgewiesen worden.

Die Antragsgegnerin erläuterte in ihrer Stellungnahme vom ... im Wesentlichen, dass mit aller Entschiedenheit jede Diskriminierung von Personen im Zusammenhang mit dem Zugang zu Wohnraum bestritten werde. Es habe kein Mitarbeiter der Antragsgegnerin mit der Betroffenen oder ihrem Ehemann Kontakt gehabt. Die Antragsgegnerin sei lediglich die Hausverwaltung.

Die Besichtigung und Besprechungen vor Ort hätten mit der Maklerin stattgefunden. Der Ehemann der Betroffenen habe nach eigenen Angaben nur € ..., - Nettoeinkommen. Für den Fall einer Ehescheidung wäre daher sein Einkommen im Verhältnis zu den Kosten, zu denen ja auch noch Gas- und Stromkosten kommen würden, zu gering gewesen. Es seien daher Überlegungen der Bonität gewesen, die dazu geführt hätten, dass von einer Vermietung an die Betroffene Abstand genommen worden sei.

Es sei eine grundsätzliche Frage der Privatautonomie im Rahmen der Verfügung über das Eigentum zukünftige Entwicklungen abzuschätzen, zukünftige Risiken zu kalkulieren und danach die Entscheidung zu treffen. Es gebe ja bekanntlich keine Stelle, die dann den Eigentümern bei zahlungsunfähigen Mietern den Mietzinsentfall ersetzen würde, es sei dies ausschließliches Eigenrisiko des vermietenden Eigentümers.

Die Wohnung sei ursprünglich renoviert worden, deshalb habe es eine längere Leerstehung gegeben und sei daher im Anschluss daran die Mieterauswahl, insbesondere in Hinblick auf die Zahlungsfähigkeit der Mieter, besonders wichtig.

Für einen längeren Zeitraum der Inserierung der Wohnung sei nicht die Hausverwaltung verantwortlich.

Während der Vergabebemühungen sei die Tochter der Eigentümerin auf den Gedanken gekommen, die Wohnung selbst zu nutzen, weshalb seitens der Antragsgegnerin für einige Wochen die Vergabebemühungen eingestellt worden seien.

Als sich die Tochter anders entschieden habe, sei weiter gesucht worden und die Wohnung schließlich per ... an eine Person mit kroatischer Staatsbürgerschaft mit einem Nettoeinkommen von € ..., - vermietet worden. Man sehe aus diesem Ansatz bereits, dass keinerlei Vorbehalte bei der Vermietung der Wohnung in Bezug auf ausländische Staatsbürger bestehen würden.

In den Sitzungen der GBK am ..., ... und ... wurden die Betroffene, Frau Helga O., Herr P und Frau Q als Auskunftspersonen befragt:

Die Betroffene erläuterte in ihrer Befragung vom ..., dass sie die Wohnung in der ...gasse gemeinsam mit ihrer Schwester am ... besichtigt habe. Vor Ort sei auch die

Maklerin Frau O gewesen, welche gleich gefragt habe, was die Betroffene arbeite, was sie verdiene und mit wem sie hier einziehen wolle. Die Betroffene habe Frau O geantwortet, dass sie in der ... arbeite und € ...,- netto verdiene. Auf Nachfrage habe die Betroffene Frau O erläutert, dass ihr Mann im „...“ arbeite. Frau O sei darüber sehr angetan gewesen und habe gesagt: „Naja, das ist ja super, wenn Sie im ... arbeiten. Das kommt ja gut. Den Vermietern ist es wichtig, dass man genug Einkommen hat.“

Am nächsten Tag habe Frau O das Mietanbot und die Mieterselbstauskunftsformulare von der Arbeitsstätte der Betroffenen abgeholt. Auf diesen Formularen stehe auch die Staatsbürgerschaft und da habe sie gesehen, dass der Mann der Betroffenen aus Gambia komme. Frau O habe dann erläutert, dass sie einen Gesprächstermin mit der Antragsgegnerin vereinbaren werde. Die Betroffene habe Frau O mitgeteilt, dass ihr Mann nicht mitkommen könne, weil er zu dem Zeitpunkt gerade in Gambia sei. Frau O habe die Betroffene deswegen gebeten, ein Foto ihres Mannes zu dem Gesprächstermin mitzunehmen, da die Hausverwaltung die Leute kennenlernen wolle. Dies sei der Betroffenen zwar ein wenig komisch vorgekommen aber sie habe die Wohnung gerne haben wollen und deswegen sei sie damit einverstanden gewesen. Frau O habe dann erläutert, dass sie die Formulare der Antragsgegnerin übermitteln würde und sie sich dann bei der Betroffenen melden würde.

Am nächsten Tag habe sich Frau O wieder bei der Betroffenen gemeldet und ihr mitgeteilt, dass sie die Unterlagen der Antragsgegnerin vorgelegt habe. Frau O habe mit einer Dame von der Antragsgegnerin darüber gesprochen und sie hätten sich gefragt, warum der Mann der Betroffenen nicht die österreichische Staatsbürgerschaft habe und ob er diese nicht wolle. Die Betroffene habe erläutert, dass es gesetzliche Regelungen und Fristen gebe. Ihr Mann müsse sechs Jahre ein aufrechtes Visum haben, bevor die österreichische Staatsbürgerschaft beantragt werden könne. Daraufhin habe Frau O gefragt, ob die Betroffene erst kurz verheiratet sei. Dies habe die Betroffene verneint und erläutert, dass sie schon seit sechs Jahren verheiratet seien und die Staatsbürgerschaft erst Anfang nächsten Jahres beantragt werden könne. Daraufhin habe Frau O gemeint: „Aha, weil wissen Sie, wenn ihr Mann abhaut, dann ist er ja nicht greifbar“. Darauf habe die Betroffene geantwortet, dass sie die Wohnung mieten würde und sie den Mietvertrag unterschreiben würde.

Frau O habe darauf wieder geantwortet: „Ja, aber trotzdem, wissen Sie, weil wenn ihr Mann abhaut“. Dies habe Frau O vier- oder fünfmal gesagt. Auch habe sie noch gemeint: „Wenn er abhaut, dann wäre er nicht greifbar und dann müssen Sie die Wohnung alleine mieten und dann haben Sie nur noch € ...,- zum Leben übrig und das ist Ihnen ja dann vielleicht zu wenig“. Frau O habe dies mit einem möglichen Zahlungsausfall begründet und gemeint, dass die Antragsgegnerin sehr genau sei: „Das habe ich Ihnen schon gesagt, die sind wie eine Bank und die wollen alles ganz genau wissen.“ Deswegen habe die Antragsgegnerin wissen wollen, warum der Mann der Betroffenen kein österreichischer Staatsbürger sei.

Der Betroffenen sei später eingefallen, dass ihre Ausbildungszeit Anfang nächsten Jahres enden würde und sie dann mindestens € ...,- verdienen würde. Deswegen habe sie Frau O ein SMS gesendet, dass sich ihr Grundgehalt bald erhöhen würde.

Am ... habe die Betroffene einen Telefonanruf von Frau O erhalten, in dem sie ihr mitgeteilt habe, dass sie die Wohnung leider absagen müsse, weil die Hausinhaberin eine Interessentin habe, welche vorgezogen werde.

Daraufhin habe die Betroffene noch einmal im Internet nachgesehen, ob die Wohnung auch wirklich herausgenommen worden sei. Die Wohnung sei aber wieder inseriert und mit dem aktuellen Datum versehen gewesen. Sie habe daraufhin Frau O ein E-Mail geschrieben, warum sie die Wohnung inseriere und ihr aber gleichzeitig absagen würde. Auch habe sie die Kontaktdaten der Antragsgegnerin verlangt. Am nächsten Tag habe Frau O die Betroffene angerufen und habe gesagt, dass das so üblich sei, dass sie die Wohnungen nicht herausnehmen würden, bevor sie nicht definitiv vergeben worden seien. Darüber hinaus gebe es eine Interessentin von der Hausverwaltung und diese habe erst nächste Woche Zeit, sich die Wohnung anzusehen.

Die Betroffene habe Frau O mitgeteilt, dass ihr das diskriminierend erscheine, wenn sie das Einkommen ihres Mannes nicht berücksichtigen würde und auch dieses Telefongespräch erscheine der Betroffenen diskriminierend.

Am Tag nach der Absage habe die Betroffene eine Freundin beauftragt, bei der Maklerin anzurufen und nachzufragen, ob die Wohnung noch zu vergeben sei. Die Maklerin habe ihr geantwortet, dass es zwar Interessenten gebe, aber sie sich die Wohnung gerne ansehen könne.

Frau O erläuterte in ihrer Befragung vom ..., dass sie Immobilienberaterin bei der ... sei. Die Antragsgegnerin sei Kundin ihrer Arbeitgeberin und die einzige Kundin der Befragten.

Die Befragte sage immer schon beim Erstkontakt, dass zum Grundpreis der Wohnung noch Gas und Strom hinzukommen würden. Diese Gesamtkosten müssten sich die MieterInnen leisten können. Wer allerdings eine Wohnung bekomme, entscheide ausschließlich die Antragsgegnerin als Hausverwaltung. Auch über die Bonitätserfordernisse entscheide ausschließlich die Hausverwaltung. Die Befragte habe selbst keinen Einfluss auf die Vergabe einer Wohnung.

Die Befragte habe sich mit der Betroffenen und deren Schwester in der Wohnung getroffen. Auch dieser finanzielle Aspekt sei mit der Betroffenen besprochen worden. Die Befragte habe diesbezüglich nur gesagt, dass die Mietkosten im Falle einer Trennung ein Problem werden könnten. Sollte ihr Mann die Wohnung bekommen, würde er nicht so viel verdienen. „Wenn er abhaut“ oder Ähnliches habe die Befragte aber nie gesagt.

Die genauen Summen habe die Befragte mit der Mieterselbstauskunft bekommen. Für die Befragte schien das Einkommen ungefähr in Ordnung. Die Unterlagen habe sie zur Antragsgegnerin gebracht und es sei ihr von dieser gesagt worden, dass sie sich das ansehen und die Interessenten einen Termin bekommen würden. Dass die Betroffene alleinige Mieterin habe werden wollen, sei aus dem Mietanbot hervorgegangen und daher der Hausverwaltung bekannt gewesen. Auch habe die Betroffene der Befragten per SMS mitgeteilt, dass sie in absehbarer Zeit über ein höheres Einkommen verfügen würde. Dies habe die Befragte der Antragsgegnerin mitgeteilt.

Im Rahmen der Sichtung der Unterlagen sei dann von Frau Q gegenüber der Befragten die Frage aufgeworfen worden, warum der Mann der Betroffenen nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitze. Dies sei eine ganz harmlose Frage gewesen, welche sie an die Betroffene weitergeleitet habe. Die Betroffene habe erläutert, dass er diese erst nach sechs Jahren bekommen würde. Die Befragte habe sich dafür entschuldigt, dass das niemand gewusst habe. Daraufhin habe die Betroffene gemeint, dass dies diskriminierend sei. Die Befragte habe der Betroffenen erläutert,

dass sie niemand diskriminieren wolle und man der Meinung gewesen sei, dass man mit der Verehelichung automatisch die Staatsbürgerschaft bekomme.

Für die Befragte selbst mache es überhaupt keinen Unterschied, ob jemand aus Österreich oder aus Gambia komme. Theoretisch könne es sein, dass es rechtlich einfacher sei, wenn ein Mieter Österreicher sei, da er hier geklagt werden könne. Im Gegensatz dazu sei ein Mieter aus Gambia rechtlich nicht mehr greifbar, wenn er in seine Heimat gehe. Das habe auch Frau Q in einem Telefongespräch nebenbei gesagt: „Naja, es ist halt schwierig, wenn er nicht da ist und er kriegt die Wohnung und sie trennen sich, dann ist das halt schwer, wenn er nachhause geht, ihn zu finden“. Es habe sich dabei aber in keiner Weise um irgendeine Diskriminierung gehandelt. Es habe keiner einen bösen Gedanken oder sonst etwas gehabt.

Frau Q habe die Befragte angerufen und ihr mitgeteilt, dass es von der Wohnungseigentümerin eine Interessentin geben würde und dass das abgewartet werden müsse. Die Befragte solle daher die Wohnung nicht weiter anbieten. Dass die Wohnung aber noch vier Wochen inseriert gewesen sein solle, könne sie sich nicht vorstellen. Sie würde Wohnungen aber immer erst aus dem Internet nehmen, wenn sie endgültig vergeben seien. Auch könne sich die Befragte nicht vorstellen, dass sie der Freundin der Betroffenen eine Wohnungsbesichtigung zugesagt habe. Sie könne nur gesagt haben, dass sie sich ihren Namen für den Fall aufschreibe, dass die Wohnung wieder verfügbar sein würde. Dies mache sie bei anderen Wohnungen immer genauso. An dieses Telefonat könne sich die Befragte aber nicht mehr erinnern.

Im gegenständlichen Fall habe die Befragte über die Wohnung keine Informationen mehr bekommen, insbesondere nicht, dass sie sie wieder anbieten könne. Die Befragte würde sich generell nie erkundigen, an wen die Wohnungen schlussendlich vermittelt würden. Sie würde von der Antragsgegnerin immer nur Bescheid bekommen, ob sie eine Wohnung wieder anbieten könne oder die Wohnung schon vergeben sei. Nachfragen würde sie aber nie. Im gegenständlichen Fall sei dann irgendwann ein Brief oder ein Anruf von der Antragsgegnerin gekommen, in dem gefragt wurde, ob die Wohnung schon aus dem Internet herausgenommen worden sei, da sie bereits vermietet worden sei. An wen die Wohnung schlussendlich vermietet worden sei, wisse die Befragte aber nicht.

Herr P erläuterte in seiner Befragung vom ..., dass er der Geschäftsführer der Antragsgegnerin sei.

Grundsätzlich würden fünf Makler beauftragt, eine Wohnung anzubieten. Diesen würden entsprechende Vorgaben gemacht. Die Wohnung dürfe nicht über Belag vergeben werden, auch müssten gewisse Einkommensverhältnisse vorhanden sein, um den Mietzins sorglos bezahlen zu können. Die Antragsgegnerin inseriere die Wohnungen nie selbst, sondern würde das Angebot an die Makler weitergeben, welche versuchen würden einen passenden Interessenten zu finden. Sollte eine Wohnung vergeben worden sein, würden alle anderen Makler per E-Mail davon verständigt werden. Frau O sei eine der Maklerinnen gewesen, welche der Antragsgegnerin ein Mietanbot der Betroffenen übermittelt habe. Grundsätzlich sei ein Mietanbot aber rechtlich unverbindlich.

Die Antragsgegnerin würde die Kunden generell nie selbst kontaktieren, dies sei Aufgabe der Makler. Nach einer verbindlichen Zusage der Interessenten würden über die Rechtsabteilung der Antragsgegnerin die Mietverträge ausgesendet werden, sodass diese kontrolliert werden könnten. Unklarheiten würden dann im direkten Gespräch mit der Antragsgegnerin abgehandelt werden. Sobald dies geschehen sei, bekämen die Interessenten eine verbindliche Zusage und den Vertragsentwurf zur Durchsicht.

Im konkreten Fall sei es so gewesen, dass die Tochter der Eigentümerin die Wohnung habe übernehmen wollen. Die Wohnung sei aber mit relativ hohen Kosten renoviert worden, sodass diese Wohnung marktüblich zu vermieten gewesen sei. Die Tochter der Eigentümerin habe aber € ...,- weniger Miete bezahlen wollen. Dies sei aufgrund der Investitionen und der Möglichkeit der Abschreibung aus mietrechtlichen Gründen aber nicht möglich gewesen. In dieser Übergangsphase, bis die Antragstellerin der Eigentümerschaft erklärt habe, dass die Wohnung zu marktüblichen Preisen vermietet werden müsse, sei die Wohnung aus dem Angebot genommen worden. Nachdem dies der Eigentümerschaft erklärt worden sei, sei von dieser der Anspruch zurückgezogen worden und habe die Antragsgegnerin die Wohnung wieder zum Angebot freigegeben und die Makler darüber informiert.

Warum die Wohnung dann nicht wieder der Betroffenen angeboten worden sei, könne der Befragte nicht sagen. Dies sei Sache der Maklerin, welche die diesbezüglichen Informationen seitens der Antragsgegnerin aber bekommen habe.

Grundsätzlich würde die Antragsgegnerin genau wissen wollen, wer in welches Haus einziehe. Darum sei auch die Staatsbürgerschaft des Ehegatten hinterfragt worden. Es müssten immer wieder Prozesse geführt werden, da Mieten nicht bezahlt würden. Auch würde eine Gehaltsbestätigung verlangt werden, die im konkreten Fall jedoch gar nicht vorgelegt worden sei. Auch sei von der Betroffenen keine Bestätigung über eine zukünftige Gehaltserhöhung bei der Antragsgegnerin eingelangt. Jedenfalls würde die Staatsbürgerschaft nicht aufgrund irgendwelcher Hintergedanken nachgefragt werden. Auch würde jeder Mieter nach seinem Geburtsdatum, nach seinem Beruf etc. gefragt.

Hinsichtlich des notwendigen Nettoeinkommens der gegenständlichen Wohnung sei ein Betrag von ca. € ..., netto zu veranschlagen gewesen. In der Mieterselbstausskunft sei ein Betrag von € ..., netto genannt worden. Man habe sich daher mit diesem Einkommen im Prinzip an der Grenze befunden. Auf Nachfrage bei der Betroffenen habe diese erklärt, dass ihr Mann bei der Miete mitzahlen würde. Dann habe die Maklerin versucht, ein Vorstellungsgespräch bei der Hausverwaltung zu organisieren. Die Betroffene habe aber gesagt, dass ihr Mann nicht mitkommen könne, da er sich im Ausland befinde. Da sei eben die Diskussion bezüglich der Staatsbürgerschaft aufgekommen. Hinzuzufügen sei, dass in diesem Haus seit Jahren mehrere Ausländer wohnen würden.

Zur Frage, warum von der Befragten ein Foto ihres Ehemannes verlangt worden sei, erläuterte der Befragte, dass sowohl vom Mieter als auch vom Mitbewohner immer der Reisepass verlangt würde. Ein Foto sei nicht verlangt worden, sondern der Reisepass. Auch würden die Kautionen bei der Bank hinterlegt und diese verlange als Bestätigung einen Reisepass.

Grundsätzlich habe aber die Antragsgegnerin weder etwas gemacht noch veranlasst. Auch habe die Antragsgegnerin nichts damit zu tun, wenn die Maklerin der Freundin der Betroffenen einen Besichtigungstermin zusagt, obwohl die Wohnung wegen des Eigenbedarfs aus dem Angebot zu nehmen gewesen wäre. Es bestehe darüber hinaus keine Verpflichtung der Antragsgegnerin die Makler darauf hinzuweisen, dass sie nochmals mit allen vorherigen Interessenten in Kontakt treten müssten.

Schlussendlich sei die Wohnung an einen kroatischen Staatsbürger mit einem Nettoeinkommen von € ...,-vermietet worden. Die Betroffene habe die Wohnung ausschließlich aus wirtschaftlichen Gründen nicht bekommen.

Frau Q erläuterte in ihrer Befragung vom ..., dass sie bereits in Pension sei und bei der Antragsgegnerin nur aushelfe, wenn irgendwo Not am Mann sei. Vor ihrer Pensionierung sei sie Geschäftsführerin der Antragsgegnerin gewesen.

An einem dieser Aushilfstage sei Frau O in die Kanzlei gekommen und habe gesagt, dass sie sehr nette Interessenten für die Wohnung in der ...gasse habe. Es würde sich um eine österreichische Staatsbürgerin und einen ausländischen Staatsbürger handeln, welche beide sehr nett und berufstätig seien. Die Maklerin habe erläutert, dass er Koch im „...“ und sie im ... beschäftigt sei. Die Befragte habe darauf geantwortet, dass die beiden einen sicheren Job hätten und es daher sicher keine Probleme geben würde.

Frau O habe der Befragten darüber hinaus erläutert, dass der Mietvertrag jedoch nur auf den Namen der Betroffenen lauten solle. Dies ist der Befragten komisch vorgekommen, da normalerweise der Vertrag immer auf beide Personen lauten solle. Daraufhin habe die Befragte nach dem ausgefüllten Datenblatt verlangt und habe gesehen, dass er € ...,- und sie € ...,- verdienen würde. Die Befragte sei der Ansicht gewesen, dass er alleine sich die Wohnung nicht leisten könne, die Betroffene aber einen guten Verdienst habe. Jedoch könne es für die Betroffene alleine womöglich auch knapp werden.

Die Befragte sei daher der Ansicht gewesen, dass die Hauseigentümerin eher den Wunsch äußern könnte, dass der Mietvertrag auf beide lauten solle, um mehr Sicherheit für den Eingang der Miete zu erhalten. Die Wohnung sei sehr aufwändig renoviert worden und es sei sehr viel Geld in die Wohnungen gesteckt worden. Die Nachfrage, ob es diesbezüglich Probleme geben könnte, habe die Maklerin verneint.

Da die Befragte am Abend ohnehin mit der Eigentümerin ein Gespräch vereinbart gehabt habe, habe sie diese Entscheidung der Eigentümerin überlassen wollen. Ein Vorstellungsgespräch mit der Betroffenen habe sie erst nach der Entscheidung der Eigentümerin vereinbaren wollen.

Als sich die Befragte das Datenblatt nochmal angesehen habe, habe sie erst die Staatsbürgerschaft gesehen und gesehen, dass die beiden verheiratet seien. Sie sei der Ansicht gewesen, dass es sich demnach um zwei österreichische Staatsbürger handeln würde, da sie geglaubt habe, dass man durch Heirat automatisch die österreichische Staatsbürgerschaft bekomme. Die Befragte wisse, dass es früher so gewesen sei, weil sie damals Mieter gehabt habe, die nur wegen der österreichischen Staatsbürgerschaft geheiratet hätten. Diese hätten sich nach einem halben Jahr wieder scheiden lassen und die Befragte habe ihn dann als Mieter in der Wohnung gehabt. Es habe dann Probleme gegeben und der Mieter habe dann eigentlich delogiert werden müssen. Es sei der Befragten nicht bekannt gewesen, dass man erst nach sechs Jahren die Staatsbürgerschaft bekommen würde.

Die Befragte habe die Maklerin gefragt, ob sich diesbezüglich etwas geändert habe, worauf die Maklerin gemeint habe, dass sie das selber nicht wisse, sie aber die Betroffene fragen würde. Die Befragte habe aber zur Maklerin gemeint, dass die Staatsbürgerschaft im Grunde genommen kein Problem sei, da beide verdienen würden. Es sei dann mit der Maklerin vereinbart worden, dass sich die Befragte bei ihr melden würde, nachdem sie mit der Eigentümerin gesprochen habe.

Am Abend habe die Befragte die Eigentümerin angerufen und sie habe ihr gleich gesagt, dass sie derzeit interne Probleme in der Familie habe und da auch die Wohnung mit einbezogen sei. Sie habe daher den Auftrag der Eigentümerin bekommen, derzeit keine Zusagen zu machen. Die Befragte habe der Eigentümerin erläutert, dass sie Interessenten für die Wohnung habe. Die Eigentümerin habe die Befragte aber gebeten, den Interessenten abzusagen. Am nächsten Tag habe die Befragte der Kanzlei den Auftrag gegeben, dass man Frau O ausrichten solle, dass sie den Interessenten absagen möge.

Nach vier oder fünf Tagen habe die Befragte ein weiteres Mal mit der Eigentümerin telefoniert. In diesem Gespräch habe die Eigentümerin gebeten, dass man die Wohnung aus dem Angebot nehmen solle. Der Grund dafür sei gewesen, dass die Tochter der Eigentümerin arbeitslos gewesen sei, in Wien eine Arbeit gesucht habe und deswegen eine Wohnung gebraucht habe. Daraufhin habe die Befragte in der Kanzlei die Order gegeben, man möge die Makler anrufen, damit sie die Wohnung aus dem Angebot nehmen würden.

Wann diese Wohnung wieder zur Vermietung ins Angebot gekommen sei, könne die Befragte nicht sagen, da sie längere Zeit krank gewesen sei und sich nicht um solche Dinge gekümmert habe.

Auf Nachfrage erläuterte die Befragte, dass niemand ein Foto des Ehemanns der Betroffenen habe haben wollen. Sie würde einen Mietvertrag erst nach einer persönlichen Vorstellung abschließen und im Zuge dieser würde sie ja ohnehin einen Ausweis bekommen. Von den Ausweisen würden Kopien angefertigt werden, welche sie für den Vertrag und die Kautionshinterlegung bei der Bank brauchen würde.

Auch sei es für die Befragte kein Problem gewesen, dass der Ehemann der Betroffenen kein Österreicher sei und er daher hätte leichter „verschwinden“ können. Bezüglich des „Verschwindens“ sei es in einem Gespräch mit Frau O um einen ganz anderen Fall gegangen. Frau O habe für jemanden eine Wohnung ... gesucht und habe sie auf ein konkretes Haus angesprochen. Die Befragte habe gemeint, dass etwas frei werden würde, dies ihr aber zu lange dauern würde, da es Probleme gebe. In dieser Wohnung sei eine Japanerin Mieterin, welche ein halbes Jahr in Tokio und ein halbes Jahr in ... gewohnt habe. Nur sei sie diesmal aus Tokio nicht mehr zurückgekommen. Die Befragte habe daher die Miete eines Jahres offen und müsse einen Kurator bestellen und sie dann delogieren lassen. Die Befragte habe noch gemeint, dass ihr das in der ...gasse aber nicht passieren dürfe. Vielleicht sei Frau O dadurch auf die Frage der Staatsbürgerschaft gekommen. Von der Befragten selbst sei jedoch die Staatsbürgerschaft nicht zum Thema gemacht worden.

Der Senat III der Gleichbehandlungskommission hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Der Senat III hatte den Fall einer unmittelbaren Diskriminierung der Betroffenen aufgrund eines Naheverhältnisses zu einer Person gambischer Herkunft beim Zugang zu und der Versorgung mit Wohnraum gemäß § 32 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 4 leg.cit. zu prüfen, nämlich, ob die Nichtvergabe der Wohnung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit des Ehemannes der Betroffenen erfolgte oder die Nichtvergabe aus anderen, vom Gleichbehandlungsgesetz nicht sanktionierten Gründen erfolgte und der Antragsgegnerin der Beweis darüber im Verfahren gelungen ist.

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

**§ 30. (2)** *Für das Merkmal der ethnischen Zugehörigkeit 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, sowie für Rechtsverhältnisse einschließlich deren Anbahnung und Begründung und für die Inanspruchnahme oder Geltendmachung von Leistungen außerhalb eines Rechtsverhältnisses*

- 1. beim Sozialschutz, einschließlich der sozialen Sicherheit und der Gesundheitsdienste,*
- 2. bei sozialen Vergünstigungen,*
- 3. bei der Bildung,*

*sofern dies in die unmittelbare Regelungskompetenz des Bundes fällt.*

**§ 31. (1)** *Auf Grund des Geschlechts 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 aufgrund 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 Betroffene hat am ... mit ihrer Schwester und der Immobilienmaklerin Frau O die von der Antragsgegnerin zur Miete angebotene Wohnung in der ...gasse besichtigt. Die Betroffene hat bei der Besichtigung erklärt, dass sie die Wohnung alleine mieten und mit ihrem Ehemann nutzen will. Im Zuge der Besichtigung hat Frau O mitgeteilt, dass die Antragsgegnerin die Auswahl des Mieters oder der Mieterin vornehme und dabei sehr anspruchsvoll sei. Dem entsprechend hat Frau O erfreut zur Kenntnis genommen, dass die Betroffene in der ... arbeitet und ihr Ehemann im Restaurant „...“ beschäftigt ist und hat erklärt, dass dieser Umstand von der Antragsgegnerin positiv bewertet würde.

Am Folgetag hat Frau O in der Arbeitsstätte der Betroffenen das unterschriebene Mietanbot sowie die von der Betroffenen für sich und ihren Ehemann ausgefüllten Mieterselbstauskunftsformulare abgeholt. Dabei ist Frau O darauf aufmerksam geworden, dass der Ehemann der Betroffenen gambischer Staatsbürger ist. Auf Nachfrage hat die Betroffene erklärt, dass ihr Ehemann sich derzeit nicht bei der Antragsgegnerin persönlich vorstellen könne, da er bis Mitte April ... im Ausland sei. Daraufhin hat Frau O erklärt, dass die Antragsgegnerin alle BewohnerInnen der von ihnen verwalteten Wohnungen persönlich kennenlernen wolle. Frau O erklärte weiters, dass sie die Unterlagen der Betroffenen weitergeben und sie sich bezüglich eines Termins zur Vorstellung bei der Antragsgegnerin bei ihr melden würde.

Am ... hat die Betroffene einen Anruf von Frau O erhalten, bei dem diese erklärte, dass sie und die Antragsgegnerin sich bei einem gemeinsamen Gespräch gefragt hätten, warum der Ehemann der Betroffenen nicht die österreichische Staatsbürgerschaft haben wolle. Die Betroffene hat darauf erwidert, dass er diese sehr wohl anstrebe, er jedoch die österreichische Staatsbürgerschaft erst nach einem sechsjährigen Aufenthalt in Österreich beantragen könne. Nachdem die Betroffene auf Nachfrage erklärt hat, dass sie und ihr Ehemann bereits seit sechs Jahren verheiratet seien, hat Frau O erklärt „Ja wissen sie, wenn ihr Mann abhaut, dann ist er für uns nicht greifbar.“ Die Betroffene hat darauf erwidert, dass sie den Mietvertrag unterschreiben würde und sie es daher sei, die sich zur Zahlung des Mietzinses verpflichten würde. Daraufhin hat Frau O wiederholt: „Wenn ihr Mann abhaut, dann bleiben Ihnen nur noch € ..., -, vielleicht ist Ihnen das dann zu wenig.“ Nach diesem Anruf hat die Betroffene Frau O per SMS darauf aufmerksam gemacht, dass sich ihr Nettoeinkommen demnächst von € ..., - auf € ..., - monatlich erhöhen wird.

Am ... hat Frau O der Betroffenen telefonisch die Vermietung der Wohnung mit der Begründung abgesagt, dass die Eigentümerin der Wohnung der Antragsgegnerin einen Interessenten weitergeleitet habe und dieser nun bevorzugt würde. Nachdem die Betroffene am gleichen Tag gesehen hat, dass das Wohnungsinserat der betreffenden Wohnung auf der Webseite ... aktualisiert wurde, hat sie bei Frau O per E-Mail nachgefragt, warum das Wohnungsinserat trotz erfolgter Vergabe noch im Internet abrufbar ist.

Am ... hat die Betroffene einen Anruf von Frau O erhalten, bei dem sie erklärt hat, dass das Inserat erst herausgenommen würde, wenn die Wohnung definitiv vergeben sei. Die Betroffene wurde darauf aufmerksam, dass die gegenständliche Wohnung annähernd vier Wochen nach der Absage nach wie vor im Internet inseriert gewesen ist. Auch annähernd acht Wochen nach diesem Gespräch war die Wohnung von einem weiteren Maklerbüro noch im Internet inseriert.

Der Senat III der Gleichbehandlungskommission hat erwogen:

Der Senat III bejahte in seiner Sitzung vom ... die Frage einer unmittelbaren Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum aufgrund des Naheverhältnisses zu einer

Person wegen deren ethnischen Zugehörigkeit gemäß § 32 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 4 GIBG.

Gemäß § 32 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 4 GIBG sind unmittelbare Diskriminierungen aufgrund des Naheverhältnisses zu einer Person wegen deren ethnischen Zugehörigkeit beim Zugang zu und der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich Wohnraum, verboten. Durch die Wortfolge „einschließlich Wohnraum“ wird die Vermietung von Wohnraum im Gesetz ausdrücklich als mögliche Dienstleistung genannt.

Die Leistungen der Antragsgegnerin können gegen Entgelt in Anspruch genommen werden. Durch das in Auftrag gegebene Inserieren von Wohnraum auf allgemein zugänglichen Websites richten sich ihre Leistungen an einen unbestimmten Adressatenkreis und sind somit als Dienstleistungen im Sinne des Art. 57 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) zu verstehen, die darüber hinaus der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und somit vom Geltungsbereich des Gleichbehandlungsgesetzes erfasst sind.

Die Diskriminierung der Betroffenen aufgrund ihres Naheverhältnisses zu ihrem Ehemann begründet sich damit, dass der Betroffenen die Vermietung der Wohnung verweigert wurde, nachdem sich Frau O auf Ersuchen der Antragsgegnerin bei der Betroffenen erkundigt hatte, warum ihr Ehemann nicht die österreichische Staatsbürgerschaft habe und in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, dass dieser sie verlassen könnte, zum Thema gemacht wurde.

Die Betroffene wollte als alleinige Mieterin der Wohnung im Mietvertrag aufgenommen werden. Aufgrund ihres Nettoeinkommens in der Höhe von € ...,- bzw. € ...,- hätte die Betroffene den im Wohnungsinserat vorgesehenen Mietzins in der Höhe von € ...,- problemlos aufbringen können. Darüber hinaus arbeitet die Betroffene als ... in einem Bereich, in dem der Verlust des Arbeitsplatzes als unwahrscheinlich zu bezeichnen ist. Die Erwähnung des geringeren Einkommens und der Staatsbürgerschaft des Ehemannes der Betroffenen hatte daher keine durch das Mietverhältnis berechtigten und begründbaren Zusammenhänge.

Auch die nachfolgende Vermietung der Wohnung an einen kroatischen Staatsbürger mit der wirtschaftlichen Begründung, dass dieser mit einem Nettoeinkommen in der Höhe von € ...,- über eine höhere Bonität verfüge, vermag die vermutete Diskriminierung nicht zu entkräften. Berücksichtigt man die Sicherheit des Einkommens der Betroffenen als auch das Einkommen ihres Ehegatten, so liegt das Haushaltseinkommen deutlich über dem des nunmehrigen Mieters, auch im Falle einer eventuellen Arbeitslosigkeit des Ehegatten der Betroffenen.

Die in den Befragungen vor dem Senat erwähnte Begründung zur Nachfrage nach der Staatsbürgerschaft des Ehegatten der Betroffenen, dass es immer wieder zu beobachten sei, dass Personen, welche aus dem Ausland stammen würden, bei finanziellen Schwierigkeiten in ihr Heimatland zurückkehren und dabei ihre offenen Verbindlichkeiten nicht begleichen würden, zeigt, dass die Antragsgegnerin davon ausgeht, dass bei ausländischen InteressentInnen ein erhöhtes Risiko von Zahlungsausfällen besteht. Diese, auf einer Verallgemeinerung beruhende Beurteilung der Bonität bzw. Zahlungsmoral von ausländischen MieterInnen, ist als eine unmittelbare Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit nach dem Gleichbehandlungsgesetz zu bewerten.

Das Vorbringen der Antragsgegnerin, wonach eine Aussetzung der Vergabebemühungen an die Betroffene von der Eigentümerin ausschließlich deswegen gewünscht worden sei, da diese Eigenbedarf an der Wohnung angemeldet hätte, erscheint nicht glaubwürdig. Die betreffende Wohnung war noch annähernd vier bzw. acht Wochen nach dem gegenständlichen Gespräch im Internet abrufbar. Unter diesen Umständen ist eine derartig lange Inserierungsdauer nicht nachvollziehbar.

Der Senat gelangte aber aufgrund der glaubwürdigen und nachvollziehbaren Aussagen der Betroffenen zur Überzeugung, dass die Nichtvergabe der Wohnung an die Betroffene schon im Gespräch zwischen Frau O und Frau Q durch Letztere beschlossen wurde. Die nachfolgende Anmeldung des Eigenbedarfs der Eigentümerin gestattete nur eine offizielle und scheinbar objektive Begründung der Absage.

Der Antragsgegnerin ist es nach Ansicht des Senates III gemäß § 38 Abs. 3 leg.cit. daher nicht gelungen, den Vorwurf der Diskriminierung gemäß § 32 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 4 leg.cit. zu entkräften.

Der Senat III kam zur Auffassung, dass durch die Z Immobilien GmbH eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes aufgrund einer unmittelbaren Diskriminierung der Betroffenen wegen ihrem Naheverhältnis zu einer Person gambischer Herkunft beim Zugang zu und der Versorgung mit Wohnraum gemäß § 32 Abs. 1 iVm § 32 Abs. 4 Gleichbehandlungsgesetz vorliegt.

Der Senat III der Gleichbehandlungskommission hält es daher für notwendig, dass sich die Antragsgegnerin mit der geltenden Rechtslage vertraut macht, das Gleichbehandlungsgesetz respektiert und in Hinkunft alle Menschen, ungeachtet ihrer ethnischen Zugehörigkeit, gleich behandelt.

Insbesondere sollen taugliche innerbetriebliche Strukturen zur Vermeidung von Diskriminierungen geschaffen werden, wie gründliche Schulungen der MitarbeiterInnen hinsichtlich aller relevanten Gesetzesmaterien, insbesondere dem Gleichbehandlungsgesetz.

Ferner soll auf der Homepage der Antragsgegnerin (www...) 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 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 empfiehlt daher der Antragsgegnerin einen dementsprechenden Schadenersatz zu leisten und sich für weitere Vergleichsgespräche an die Gleichbehandlungsanwaltschaft zu wenden.**

Wien, im Jänner 2013

Dr.<sup>in</sup> Doris Kohl  
(Vorsitzende)

**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.