

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 der Anwältin für Gleichbehandlung ohne Unterschied der ethnischen Zugehörigkeit in sonstigen Bereichen (GAW) für Frau A (in der Folge „Betroffene“), betreffend die Überprüfung einer Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes durch eine Belästigung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit durch den Antragsgegner

**Hausverwaltung X**

**gemäß § 34 Gleichbehandlungsgesetz iVm § 31 Abs. 1 Z 4 Gleichbehandlungsgesetz** (in der Folge: GIBG; BGBl. I Nr. 66/2004 idgF) nach Durchführung eines Verfahrens gemäß § 12 GBK/GAW-Gesetz (BGBl. I Nr. 66/2004 idgF) iVm § 11 der Gleichbehandlungskommissions-GO (BGBl. II Nr. 396/2004) **zur Auffassung, dass durch die Hausverwaltung X, eine Belästigung von Frau A aufgrund ihrer ethnischen Zugehörigkeit gemäß § 34 leg.cit. vorliegt.**

Im Verlangen der GAW wurde die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 1 GBK/GAW - Gesetz zur Überprüfung begehrt, ob eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes durch eine Belästigung gemäß § 34 leg.cit. iVm § 31 Abs. 1 Z 4 leg.cit., vorliegt.

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

Die Betroffene betreibe in zwei angemieteten Objekten einen Friseursalon. Am ... sei es während ihrer Abwesenheit in ihrem Friseursalon zu einem Stromausfall gekommen. Nachdem die Betroffene von diesem Vorfall informiert worden sei, habe sie einen Elektriker aus ihrem Kundenkreis kontaktiert. Ebenfalls habe sie ihre Betriebsversicherung und die Hausverwaltung, über die Sachlage telefonisch informiert. Die

Hausverwaltung des Gebäudes, welche von Herrn B geführt werde, habe ihr daraufhin mitgeteilt, dass sie einen Sachverständigen würden kommen lassen. Nachdem die Betroffene zwei Tage nach dem Vorfall vergebens auf den Sachverständigengutachter gewartet habe, habe der Elektriker, Herr C, mit der Betriebsversicherung telefoniert und vereinbart, dass mit den Arbeiten begonnen werde.

Im Zuge der Reparaturarbeiten habe sich herausgestellt, dass die Ursache für den Stromausfall ein Kabelbrand innerhalb der Mauern gewesen sei und daher die von der Miteigentümergeinschaft betraute Hausverwaltung - und nicht die Betriebsversicherung - die Reparaturkosten decken müsse. Daraufhin habe die Betroffene sich mehrfach telefonisch mit der Hausverwaltung in Verbindung gesetzt, um die Frage der Schadensübernahme zu klären. Die Hausverwaltung habe angekündigt die Angelegenheit durch einen Sachverständigen überprüfen zu lassen. In der Zwischenzeit habe der Friseursalon aufgrund der Reparaturarbeiten nur in eingeschränktem Masse weitergeführt werden können, was zu großen Umsatzeinbußen geführt habe.

Nach etwa einer Woche habe die Betroffene ein Schreiben der Betriebsversicherung erhalten, in welchem mitgeteilt worden sei, dass der Schaden vom allgemeinen Teil des Hauses ausgehe und daher nicht von der Versicherungsleistung gedeckt sei. Da seitens der Hausverwaltung trotz mehrmaliger Anrufe der Betroffenen bis dahin keine Kostendeckung bestätigt worden sei und die Reparaturen abgeschlossen gewesen seien, habe die Betroffene die Reparaturkosten von etwa 4.600,-- € Herrn C bezahlen müssen. In weiterer Folge habe sie persönlich den ablehnenden Bescheid der Betriebsversicherung und Fotos von den Reparaturen zur Hausverwaltung gebracht. Nachdem seitens der Hausverwaltung noch immer keinerlei Handlungen gesetzt worden seien, habe die Betroffene auf Anraten eines Rechtsanwalts einen um 30% reduzierten Mietzins an die Eigentümerin überwiesen.

Etwa zwei Monate nach dem Stromausfall habe sich der Antragsgegner telefonisch bei der Betroffenen gemeldet. Dabei habe er ihr in unfreundlicher Weise mitgeteilt, dass es seitens der Hausverwaltung keine Bereitschaft gebe, für den Schaden aufzukommen. Als ihn die Betroffene nach dem Grund für die Verweigerung gefragt habe, teilte er ihr mit, dass die Hausverwaltung einen Versicherungsbetrug vermute.

Auf die Frage der Betroffenen, wie er zu dieser Schlussfolgerung komme, habe er ihr geantwortet "aufgrund ihrer Herkunft, Türken machen so etwas".

Daraufhin habe die Betroffene auf einen von ihr, vor etwa zwei Jahren in Auftrag gegebenen E-Befund verwiesen, welcher besagen würde, dass die im Betrieb verwendeten elektronischen Geräte nicht die Stromleitungen belasten. Dieser Befund sei vom Antragsgegner verworfen worden, weil dieses Gutachten von einem Elektriker türkischer Herkunft gemacht worden sei, somit nicht glaubwürdig sei und zudem den Verdacht des Versicherungsbetruges mit sich bringen würde.

Als die Betroffene daraufhin in Zusammenhang mit diesen Aussagen mit Klage gedroht habe, habe der Antragsgegner erklärt, dass es für seine Aussage ohnehin keine Zeugen gebe. Die Betroffene habe diese Aussagen als beleidigend empfunden und mitgeteilt, dass sie über eine Freisprechanlage im PKW miteinander telefonieren würden und dass ihre Mitarbeiterin Frau D das Gespräch mitverfolgt habe und seine Aussagen bezeugen könne. Danach habe der Antragsgegner das Gespräch beendet.

Vom Antragsgegner langte zu den Vorwürfen im Wesentlichen folgende schriftliche Stellungnahme beim Senat III ein:

Es gebe keinerlei vertragliche Beziehung zwischen der Betroffenen und dem Antragsgegner, denn nur ein Verwalter eines Zinshauses erbringe Dienstleistungen gegenüber Mietern, nicht jedoch der Verwalter eines Wohnungseigentumshauses. Auch sei diesem Fall keine Inanspruchnahme oder Geltendmachung einer Leistung außerhalb eines Rechtsverhältnisses gemäß § 30 GIBG zugrunde zu legen.

Bei der Verwaltung eines Wohnungseigentumshauses werde lediglich die (Wohnungs-) Eigentumsgemeinschaft durch den Verwalter vertreten. Für Rechtsverhältnisse der einzelnen Wohnungseigentümer mit ihren Mietern sei der Verwalter aber keinesfalls zuständig. Folgerichtig würden auch Mietverträge nicht vom Verwalter für einzelne Wohnungseigentümer abgeschlossen. Dem Verwalter sei es in der Regel auch nicht bekannt, ob ein Eigentümer sein Objekt vermietet habe. Ob der einzelne Wohnungseigentümer seine Wohnung selbst nutze oder als Wohnung bzw. Geschäftslokal vermiete, bleibe gänzlich dem einzelnen Wohnungseigentümer überlas-

sen. Der Verwalter schreibe die Wohnbeiträge den Wohnungseigentümern vor. Im Falle der Vermietung werde der Mietzins nicht vom Verwalter, sondern vom jeweiligen Eigentümer seinem Mieter vorgeschrieben.

Im gegenständlichen Fall handle es sich um ein Wohnungseigentumshaus und der Verwalter sei nicht für allenfalls vorliegende Mietverhältnisse oder Mieter zuständig. Der Verwalter sei daher im Falle der Verwaltung im Wohnungseigentum (wie in diesem Fall) für die Verwaltung der Liegenschaft (in ihrer Gesamtheit) - nicht aber für vermietete Eigentumswohnungen, Garagen und Abstellplätze zuständig (siehe im-molex 2003/156 [Vonkilch] = wobl 2003/140 [Call]).

Der Verwalter sei demgemäß als Vertreter der Eigentümergemeinschaft für die allgemeinen Teile der Liegenschaft, der einzelne Eigentümer - ob er vermietet hat oder nicht - für das Innere des jeweiligen, ihm gehörigen Eigentumsobjektes zuständig.

Im gegenständlichen Fall sei dem Antragsgegner die Betroffene nicht bekannt gewesen und er habe sie auch sofort an ihre Vermieterinnen verwiesen. Diese und nur diese seien Vertragspartnerinnen der Betroffenen. Nur diese schuldeten ihr gemäß Mietrechtsgesetz den bedungenen Gebrauch gemäß Mietvertrag.

Der Antragsgegner sei Vertreter der Eigentümergemeinschaft und daher in keinerlei rechtlicher Beziehung zur Betroffenen. Er dürfe ihr gegenüber gar keine Zugeständnisse machen. Es werde daher ausdrücklich bestritten, dass das GIBG auf den konkreten Fall Anwendung finde.

Richtig sei, dass die Eigentümergemeinschaft (und nicht der Hausverwalter ad personam) für die Instandhaltung allgemeiner Teile des Gebäudes zuständig sei. Der Hausverwalter habe keinerlei Erhaltungspflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft oder einzelnen Eigentümern und auch nicht gegenüber allfälligen Mietern.

Der Antragsgegner erbringe daher als Hausverwalter (auch nicht in Vertretung der Eigentümergemeinschaft) keinerlei Dienstleistung gegenüber der Betroffenen. Als Vertreter von einzelnen Eigentümerinnen sei er zu keiner Zeit eingesetzt gewesen. Nur der Verwalter eines Zinshauses erbringe auch Dienstleistungen gegenüber Mietern. Das Gleichbehandlungsgesetz sei daher nicht anwendbar.

Die Eigentümergemeinschaft sei für allgemeine Teile, der einzelne Eigentümer für das Innere seines Objektes zuständig. Rechtlich gesehen dürfen einzelne Eigentü-

mer die Erhaltungspflicht der Leitung (im Inneren des Objektes) auf die Betroffene überwälzen und hätten dies auch getan. Zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehöre der Gang, das Dach, die Fassade und die in den allgemeinen Teilen des Hauses verlegte Stromsteigleitung.

Was aber dem einzelnen Objekt alleine diene, gehöre folgerichtig nicht zu den allgemeinen Teilen. Die Stromleitung im Inneren des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes sei aber vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu warten oder in Stand zu halten.

Wenn nun ein Schaden im Inneren eines Wohnungseigentumsobjektes auftrete, sei der jeweilige Eigentümer zuständig, diesen wieder in Ordnung zu bringen. Der Wohnungseigentümer könne sich nur dann (mit Erfolg) an die Eigentümergemeinschaft wenden, wenn es sich um einen ernsten Schaden des Hauses handle. Der Mieter, dem der Wohnungseigentümer sein Objekt vermietet habe, könne sich nicht an die Eigentümergemeinschaft oder deren Vertreter (den Hausverwalter) direkt wenden. Er müsse sich an seinen Vertragspartner, seinen Vermieter halten. Nur dieser schulde ihm den vertragsgemäßen Gebrauch.

Aus diesem Grund habe die Betroffene ihre Mietzinszahlungen gegenüber ihren Vertragspartnern gemindert, weil ihrer Meinung nach kein vertragsgemäßer Gebrauch mehr gegeben gewesen sei. Dadurch habe sie erlaubter Weise erreichen wollen, dass ihre Vermieterin den Schaden behebe.

Die Vermieterin Frau E sei daraufhin an den Antragsgegner herangetreten und habe ihn ersucht mit der Hausversicherung Kontakt aufzunehmen um überprüfen zu lassen, ob es sich um einen ernsten Schaden des Hauses handle und die Gebäudeversicherung den Schaden decke.

Der Antragsgegner habe daraufhin eine Schadensmeldung getätigt und damit die Versicherung verständigt. Von Seiten der Versicherung sei anfangs eine Begutachtung sofort abgelehnt worden. In weiterer Folge habe der Antragsgegner den zuständigen Mitarbeiter der Versicherung doch überzeugen können, eine Begutachtung durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Doch leider habe die Versicherung - nach Begutachtung - eine Übernahme der Sanierungskosten abgelehnt. Dies mit der Begründung, dass der Schaden von der Betroffenen - durch Überlas-

tung der Leitungen - verursacht worden sei und daher von ihr bzw. ihrer Objektversicherung oder ihrer Betriebsversicherung zu tragen sei.

In weiter Folge habe sich der Antragsgegner im Auftrag der Eigentümergemeinschaft noch redlich bemüht eine Kulanzlösung bei der Versicherung zu erreichen, was leider nicht gelungen sei.

Daraufhin habe der Antragsgegnervertreter, der zwischenzeitig von der Eigentümerin und Vermieterin der Antragsstellerin, Frau E, mit ihrer rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt worden sei, dem damaligen Vertreter der Betroffenen das Ergebnis der Begutachtung mitgeteilt (der Schaden sei von der Betroffenen verursacht und sei daher auch von ihr zu vertreten).

In diesem Zusammenhang müsse auch ausdrücklich festgehalten werden, dass die Erhaltung der Leitungen im Inneren der Objekte durch die Vermieterinnen vertraglich an die Betroffene zur Gänze überbunden worden sei. Die sei rechtlich möglich, weil das Bestandsobjekt nicht zur Gänze dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliege.

Weiters sei noch erwähnt, dass vor der Betroffenen ein Reisebüro Mieter der zwei Eigentümerinnen gewesen sei. Einer Vermietung an die Betroffene sei daher von den Eigentümerinnen nur unter der Voraussetzung zugestimmt worden, dass die Leitungen von der Antragsstellerin auf den notwendigen Stand der Technik zu bringen seien. Die Betroffene habe sich zur Tragung der Instandsetzung und Wartung der Elektroleitungen verpflichtet. Klarerweise würden Föhne und Trockenhauben deutlich mehr Strom brauchen als Computer in Reisebüros. Die Leitungen seien daher von der Betroffenen zu verstärken gewesen. Da die Leitungen offensichtlich nicht ordnungsgemäß verstärkt worden seien, habe sich der Schaden nachvollziehbar ereignet.

In weiterer Folge habe dann die Betroffene ihre Schuld anerkannt und den zurückbehaltenen Mietzins nachgezahlt. Wäre sie der Meinung gewesen, ihre Vermieterinnen wären ihrer Erhaltungspflicht nicht nachgekommen, hätte sie mittels Klage gegen diese Wohnungseigentümerinnen vorgehen können. Wäre sie der Meinung gewesen, die Eigentümergemeinschaft sei für die Erhaltung zuständig, hätte sie ebenfalls gegen ihre Vermieterinnen vorgehen müssen.

Die Eigentümergeinschaft oder gar der Hausverwalter wären zur Klage nicht passiv legitimiert. Eine diesbezügliche Klage wäre vom Bezirksgericht jedenfalls zurückzuweisen gewesen.

Aber auch inhaltlich wäre sie mit einer Klage gegen ihre Vermieterinnen wohl nicht durchgedrungen. Die Betroffene habe gemäß Mietvertrag die Erhaltung der Leitungen im Inneren des Objektes vertraglich übernommen, was bei Geschäftsraummieter keinesfalls sittenwidrig sei. Da auch das KSchG (die Betroffene sei Unternehmerin) nicht anzuwenden sei, wäre die Klage auch inhaltlich abzuweisen gewesen.

Eine Diskriminierung der Betroffenen durch den Antragsgegner habe zu keiner Zeit stattgefunden. Für die Erhaltung des Inneren eines Wohnungseigentumsobjektes sei immer der jeweilige Eigentümer oder allenfalls sein Mieter zuständig, wenn diese Pflicht vertraglich überwältzt worden sei. Die Eigentümergeinschaft oder gar der Hausverwalter seien hierfür nicht zuständig.

Wichtig sei auch, dass zu keinem Zeitpunkt eine Diskriminierung der Betroffenen stattgefunden habe. Auch eine Mieterin mit anderem ethnischen Hintergrund als die Betroffene hätte keine Leitungen auf Kosten der Eigentümergeinschaft saniert bekommen. Ansprechpartner sei hier nur der jeweilige Vermieter.

Aber auch kein Eigentümer erhalte bzw. habe in der gegenständlichen Liegenschaft Leitungen ersetzt erhalten bzw. seien Leitungen auf Kosten der Eigentümergeinschaft (der Allgemeinheit) erneuert worden. Lediglich allgemeine Leitungen im Stiegenhaus (die Steigleitung, diese gehe nur bis zum jeweiligen Objekt) seien durch die Eigentümergeinschaft erneuert worden. Im Inneren von Objekten wurden und werden keinerlei Leistungen auf Kosten der Eigentümergeinschaft durchgeführt. Die Leitungen in den einzelnen Objekten würden immer vom jeweiligen Eigentümer gewartet bzw. ersetzt.

Der Antragsgegner betont nochmals, dass das Innere des Objektes immer Sache des einzelnen Wohnungseigentümers sei, außer es handle sich um einen ernsten Schaden des Hauses. Ein Mieter eines einzelnen Wohnungseigentümers könne nie mit Forderungen direkt an die Eigentümergeinschaft herantreten. Der Mieter sei kein Vertragspartner der Eigentümergeinschaft sondern nur Vertragspartner des jeweiligen Eigentümers. Aber selbst bei Vorliegen eines ernsten Schadens des Hau-

ses könne der Mieter nie gegen die Eigentümergemeinschaft oder deren Verwalter vorgehen. Dieser müsse sich an seinen Vertragspartner halten.

In weiterer Folge habe die Betroffene dem Antragsgegner gedroht, den für die Sanierung aufgewendeten Betrag bei ihm persönlich einzuklagen. Der Antragsgegner habe die Betroffene daraufhin auf seine mangelnde Passivlegitimation hingewiesen. Die Klagsdrohung sei keinesfalls in einem anderen Zusammenhang gestanden.

Eine Unterstellung eines Versicherungsbetruges sei zu keiner Zeit erfolgt. Dieser Vorwurf sei auch in keinster Weise nachvollziehbar, weil die Einreichung bei der Versicherung des Hauses nur über die Eigentümergemeinschaft bzw. deren Vertreter erfolgen könne und auch durch den Antragsgegner erfolgt sei. Ein Versicherungsbetrag könne daher gar nicht durch die Betroffene, sondern nur durch den Antragsgegner erfolgen. Dieser habe den Schaden bei der Versicherung im Namen der Eigentümergemeinschaft eingereicht.

Ausdrücklich werde aber nochmals festgehalten, dass eine diesbezügliche Unterstellung nie erfolgt sei und auch logisch nicht nachvollziehbar sei.

Ausdrücklich bestritten werde weiters, dass eine abfällige Bemerkung auf Grund der Herkunft der Betroffenen erfolgt sei. Solche Bemerkungen seien zu keiner Zeit gefallen.

Es sei nachvollziehbar, dass die Betroffene enttäuscht sei, dass der Schaden in ihrem Bestandobjekt nicht von der Versicherung getragen worden sei. Sie hätte von der Versicherungsleistung der Hausversicherung profitiert. Der Antragssteller weise ausdrücklich daraufhin, dass er sich verwehre, in dieses „rechte Eck gestellt“ zu werden. Er sei immer um einen Ausgleich bemüht gewesen und fremdenfeindliche Tendenzen seien ihm fremd und zutiefst zuwider. Der Antragsgegner habe sich sein ganzes Leben gegen diese Tendenzen zur Wehr gesetzt.

Die Betroffene versuche unter Missbrauch des Gleichbehandlungsgebotes Druck auszuüben, um eine Leistung (nämlich das Sanieren der Leitungen im Bestandobjekt), welche auf zivilrechtlichem Wege nicht zu erreichen gewesen sei, nun doch noch über das GIBG zu erreichen.



Aus all diesen Gründen sei klar nicht von der Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes auszugehen. Zu keinem Zeitpunkt habe eine unsachliche Unterscheidung von Mietern ja nicht einmal zwischen Eigentümern und der Betroffenen als Mieterin stattgefunden, obwohl im konkreten Fall eine sachliche Unterscheidung zwischen Eigentümern und Mietern rechtlich möglich sei. Eine rechtliche Differenzierung habe aber zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Kein Mieter, aber auch kein Eigentümer habe Leitungen in seinem Objekt erneuert erhalten. Es sei daher zu keinem Zeitpunkt ein Zugang zu einer Leistung verwehrt worden. Dies schon gar nicht aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit der Betroffenen.

Ausdrücklich festgehalten werde nochmals, dass der Verwalter sich als Vertreter der Eigentümergemeinschaft eingesetzt habe, dass der Schaden von der Versicherung gedeckt werde. Auf Grund der Begutachtung sei aber klar, dass der Schaden in die Sphäre der Vermieterinnen bzw. der Mieterin falle und die Eigentümergemeinschaft nicht zuständig sei. Hätte der Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft trotzdem die Auszahlung an die Antragstellerin verfügt, hätte er eine grobe Pflichtverletzung begangen und wäre eine Abberufung des Verwalters per sofort auch nur durch einen Eigentümer gerichtlich durchsetzbar möglich gewesen.

In der Sitzung der GBK vom ... wurden die Betroffene, Frau D und Herr B als Auskunftspersonen sowie Herr F und Frau G als Fachexperten befragt.

Die Betroffene erläuterte in der Befragung vom ... zum Vorfall des Kabelbrandes am ..., dass sie keine der Vermieterinnen erreicht und daher direkt bei der Hausverwaltung angerufen habe. Sie habe beim Antragsgegner deponiert, dass sie die beiden Damen nicht erreicht habe und deswegen bei ihm anrufe. Sie habe ihn gefragt, was weiter zu tun sei, da ihre Versicherung meinte, dass die Leitungen in der Wand unter die Angelegenheiten der Hausversicherung fallen würden. Der Antragsgegner habe dann gemeint, dass diesbezügliche Unterlagen wie E-Befund und Fotos etc. vorbeigebracht werden sollen. Er würde diese Unterlagen der Versicherung weitergeben und die Betroffene kontaktieren. Auch habe er gemeint, dass ein Sachverständiger den Kabelbrand begutachten werde.

Nach sechs Wochen habe die Betroffene bei der Hausverwaltung urgiert. Der Antragsgegner habe zurückgerufen, als die Betroffene gerade im Auto saß. Sie sei da-

mals mit ihrer Mitarbeiterin, Frau D, unterwegs gewesen und habe die Freisprecheinrichtung eingeschalten gehabt. Der Antragsgegner habe zu ihr gesagt, dass er die Unterlagen an die Versicherung weitergegeben habe. Sie hätten aber den Verdacht, dass dieser Kabelbrand nicht mit rechten Dingen zugehe.

Auf Frage der Betroffenen, wie er das meine, habe der Antragsgegner gesagt, dass die Betroffene einen E-Befund übermittelt habe, der von einem Türken gemacht worden sei. Und jetzt habe die Betroffene auch wieder einen Elektriker, der Türke sei. Weiters habe der Antragsgegner gemeint, dass sie den Verdacht hätten, dass die Betroffene einen Versicherungsbetrug vorhätte.

Auf Frage der Betroffene, wie der Antragsgegner auf so eine Vermutung komme, habe er geantwortet: „Aufgrund ihrer Herkunft, Türken machen so etwas“. Die Betroffene habe ihm gesagt, dass das eine bodenlose Frechheit sei und sie ihn anzeigen werde. Auch habe sie ihm gesagt, dass ihre Mitarbeiterin neben ihr sitze und dieses Gespräch mitverfolgt habe. Der Antragsgegner habe darauf „auf Wiederhören“ gesagt und aufgelegt. Das sei das letzte Gespräch gewesen, das die Betroffene mit dem Antragsgegner geführt habe.

In der Befragung vom ... erläuterte die Mitarbeiterin der Betroffenen, Frau D, dass sie alleine im Geschäft gewesen sei und alle Lichter und Geräte aufgedreht habe. Nach zehn Minuten sei dann auf einmal alles dunkel gewesen und es habe nichts mehr funktioniert. Sie habe die Betroffene angerufen, welche dann vorbeigekommen sei und gemeint habe, dass ein Elektriker benötigt werde.

Die Betroffene habe die Eigentümerinnen angerufen, wobei sie eine der beiden nicht erreicht habe. Frau E, eine der Vermieterinnen, habe gemeint, dass die Betroffene die Hausverwaltung anrufen solle. Der Anruf bei der Hausverwaltung habe aber kein Ergebnis gebracht, worauf die Betroffene ihre Buchhalterin angerufen und diese ihr einen Elektriker empfohlen habe. Der Elektriker sei am selben oder am nächsten Tag gekommen. Auch habe die Betroffene ihre eigene Versicherung angerufen. Diese habe gemeint, dass sie das nichts angehe, sie für diesen Schaden nicht aufkommen würden und sie sich das mit den Eigentümerinnen ausmachen müsse.

Nach mehrmaligen Versuchen den Antragsgegner zu erreichen, habe der Antragsgegner die Betroffene zurückgerufen. Frau Scheunert sei zum Zeitpunkt des Anrufes

neben der Betroffenen im PKW gesessen und habe das Gespräch über die Freisprechanlage mithören können.

Er habe zunächst erläutert, dass er die Unterlagen, die die Betroffene ihm zukommen habe lassen, der Versicherung weitergeleitet habe. Des Weiteren habe der Antragsgegner erzählt, dass die Versicherung der Ansicht sei, dass da etwas nicht mit rechten Dingen zugehe. Er habe gemeint, dass sie vor zwei Jahren einen E-Befund von einem Türken habe machen lassen und jetzt wieder einen Türken als Elektriker habe und im Prinzip das Ganze nicht mit rechten Dingen zugehe. Auf Nachfrage der Betroffenen, wie der Antragsgegner auf so etwas komme und warum er ihr so etwas vorwerfe, habe der Antragsgegner gemeint „aufgrund ihrer Herkunft, Türken machen so etwas“.

Die Betroffene habe sich natürlich über diese Wortmeldung aufgeregt und Konsequenzen angekündigt. Der Antragsgegner habe darauf geantwortet, dass die Betroffene ohnehin keine Zeugen habe und sie das Gesagte nicht nachweisen könne. Die Betroffene habe ihm dann erläutert, dass sie die Freisprecheinrichtung eingeschaltet habe und dass eine Kollegin neben ihr sitze. Daraufhin habe der Antragsgegner das Gespräch abgebrochen.

In der Sitzung vom ... erläuterte der Antragsgegner im Beisein seiner rechtsfreundlichen Vertretung, Herrn H, dass er mit der Betroffenen am ... telefoniert habe. Ob der Antragsgegner die Betroffene angerufen habe, wisse er nicht mehr. Sie habe ihm erzählt was passiert sei, worauf er sie an die für Schäden im Inneren eines Objektes zuständigen Eigentümerinnen verwiesen habe. Weiters habe der Antragsgegner der Betroffenen nur mitgeteilt, dass die Versicherung nichts bezahlen werde, weil es kein sich selbst ausbreitender Brand gewesen sei. Er habe noch versucht mit der Hausversicherung eine Kulanzregelung zu treffen, was leider nicht gelungen sei.

Es habe ein Elektrogutachten gegeben, das zwei Jahre vor dem Kabelbrand erstellt und in dem die Elektroanlage für in Ordnung befunden worden sei. Insofern habe man sich die Frage gestellt, ob jetzt das Gutachten nicht in Ordnung gewesen sei oder die Betroffene die Elektroleitungen zu sehr belastet habe. Das sei das Problem gewesen und darüber habe der Antragsgegner mit der Betroffenen ein wenig gestritten. Er habe der Betroffenen gesagt, dass es nicht sein könne, dass sie ein Gutach-

ten vorlege – und zwar ihrer Betriebsversicherung und nicht dem Antragsgegner – und auf der anderen Seite komme es zu einem Kabelbrand. Weiters habe sich herausgestellt, dass die Betroffene ... schon einmal einen Kabelbrand gehabt habe.

Das Telefonat habe vielleicht fünf Minuten gedauert. Die Betroffene habe darauf gedrängt vom Antragsgegner den Schaden ersetzt zu bekommen. Sie habe gesagt, dass sie das Geld haben und es einklagen wolle. Der Antragsgegner habe der Betroffenen schlussendlich gesagt, dass sie dann eben klagen müsse. Auch habe der Antragsgegner der Betroffenen wahrscheinlich gesagt, dass sie ihn nicht klagen könne, sondern sich an ihre Vermieterinnen halten müsse. Der Antragsgegner sei in diesem Telefongespräch sicherlich nicht auf einen türkischen Elektriker eingegangen. Er habe nur gesagt, dass das Gutachten nicht mit dem Schaden zusammen passe. Auch sei die Frage gewesen, warum die Betroffene das Gutachten überhaupt vorlege. Daraufhin habe die Betroffene „geschimpft“. Auch habe die Betroffene sicher nie gesagt, dass eine Mitarbeiterin das Gespräch über eine Freisprechanlage mitverfolgt habe.

Bezüglich der im Verlangen geäußerten Vorwürfe bestritt der Antragsgegner, dass er die ihm zugeschriebenen Ausdrücke je verwendet habe. Es sei auch niemals das Wort Versicherungsbetrug gefallen oder von ihm vermittelt worden, dass die Versicherung deswegen nicht bezahle, da sie einen Versicherungsbetrug vermute.

Auch sei die Betroffene nie in seinem Büro gewesen und habe niemals Unterlagen gebracht. Er habe weder ein Gutachten, noch Fotos und auch keine Schreiben einer Versicherung von ihr bekommen.

Die am ... befragten Fachexperten des Vereins ZARA und des Klagsverbandes erläuterten, dass die Frage nach Benachteiligungen im Bereich „Wohnen“ aufgrund ethnischer Zuschreibung klar bejaht werden könne. Hausverwaltungen würden dabei aber selten eine eigenständige Rolle spielen. Vielmehr würden sie meistens den Wunsch des Vermieters/Eigentümers exekutieren, wenn es um die Vermietung oder Verpachtung eines Objektes gehe.

Meistens sei schon das Inserat diskriminierend. In den letzten Jahren sei dies ein wenig zurückgegangen, da es sich in Maklerkreisen herumgesprochen habe, dass „nur Inländer“- Inserate verboten seien. Die Diskriminierungen fänden nunmehr eher

bei persönlichen Besichtigungsterminen oder bei telefonischen Anmeldungen statt. Die Gründe für Diskriminierungen seien unterschiedlich. Meist werde auf schlechte Erfahrungen mit anderen Mietern/Mieterinnen, die derselben Herkunft wie die betroffene Person seien, verwiesen. Auch seien einzelne schlechte Erfahrungen Grund dafür, dass ausländische Personen überhaupt nicht mehr als Mieter/Mieterinnen in Frage kämen.

Es seien einzelne Fälle in Zusammenhang mit Hausverwaltungen gemeldet worden, die sich auf ein bestehendes Mietverhältnis beziehen würden. In diesen Fällen gehe es nicht nur um Mieter/Mieterinnen, sondern auch um Eigentümer/Eigentümerinnen, die Probleme mit der Hausverwaltung hätten; so etwa werde die Sprach- und Rechtsunkundigkeit von Personen ausgenutzt, in dem es durch die Hausverwaltung zu Ungenauigkeiten bezüglich der Betriebskostenabrechnung, der Investitionen usw. komme.

Der dritte und häufigste Fall, in den eine Hausverwaltung involviert sei, seien Fälle von diskriminierenden Nachbarschaftsstreitigkeiten, in denen von der Hausverwaltung erwartet würde, dass zu Gunsten der diskriminierten Personen eingegriffen werde und Belästigungen sowie Diskriminierungen dadurch abgestellt würden. Das passiere manchmal, aber auch nicht immer und daraus resultiere dann natürlich ein gespanntes Verhältnis zur Hausverwaltung. Im Zusammenhang mit solchen Fällen sei die Antragsgegnerin ZARA aber nicht bekannt.

### **Der Senat III der Gleichbehandlungskommission hat folgenden Sachverhalt festgestellt und erwogen:**

Der Senat III hatte den Fall einer Belästigung gemäß § 34 Abs. 1 leg.cit. zu prüfen, nämlich, ob der Antragsgegner im Telefonat mit der Betroffenen vom 25.9.2007 aufgrund ihrer ethnischen Zugehörigkeit unerwünschte, unangebrachte oder anstößige Verhaltensweisen setzte, die bezweckten oder bewirkten, dass die Würde der Betroffenen verletzt und ein einschüchterndes, feindseliges, entwürdigendes, beleidigendes oder demütigendes Umfeld für die Betroffene geschaffen wurde. Nicht verfahrensgegenständig waren die damit einher gehenden zivilrechtlichen Ansprüche außerhalb des Gleichbehandlungsgesetzes.

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

*§ 30. Die Bestimmungen dieses Abschnittes gelten 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,*
- 4. beim Zugang zu und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum,*

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

*§ 31. (1) Aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit darf niemand unmittelbar oder mittelbar diskriminiert werden*

- 1. beim Sozialschutz, einschließlich der sozialen Sicherheit und der Gesundheitsdienste,*
- 2. bei sozialen Vergünstigungen,*
- 3. bei der Bildung,*
- 4. beim Zugang zu und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum.*

*(2) Abs. 1 gilt nicht für unterschiedliche Behandlungen aus Gründen der Staatsangehörigkeit sowie eine Behandlung, die sich aus der Rechtsstellung von Staatsangehörigen dritter Staaten oder staatenloser Personen ergibt.*

*§ 32. (1) Eine unmittelbare Diskriminierung liegt vor, wenn eine Person aufgrund ihrer ethnischen Zugehörigkeit in einer vergleichbaren Situation eine weniger günstige Behandlung als eine andere Person erfährt, erfahren hat oder erfahren würde.*

*(2) Eine mittelbare Diskriminierung liegt vor, wenn dem Anschein nach neutrale Vorschriften, Kriterien oder Verfahren Personen, die einer ethnischen Gruppe ange-*

*hören, in besonderer Weise benachteiligen können, es sei denn, die betreffenden Vorschriften, Kriterien oder Verfahren sind durch ein rechtmäßiges Ziel sachlich gerechtfertigt, und die Mittel sind zur Erreichung dieses Zieles angemessen und erforderlich.*

*(3) Eine Diskriminierung liegt auch bei Anweisung einer Person zur Diskriminierung vor.*

*§ 34. (1) Unerwünschte, unangebrachte oder anstößige Verhaltensweisen, die im Zusammenhang mit der ethnischen Zugehörigkeit einer Person stehen, und bezwecken oder bewirken,*

*1. dass die Würde der betroffenen Person verletzt wird und*

*2. ein einschüchterndes, feindseliges, entwürdigendes, beleidigendes oder demütigendes Umfeld für die betroffene Person geschaffen wird, gelten als Diskriminierung.*

*(2) Eine Diskriminierung liegt auch bei Anweisung zur Belästigung einer Person nach Abs. 1 vor.*

Vorweg prüfte der Senat III seine Zuständigkeit, die von Seiten des Antragsgegners bestritten wurde und kam zu folgender Auffassung:

Es ist in Rechtsprechung und Lehre allgemein anerkannt, dass Schutz- und Sorgfaltspflichten als vertragliche Nebenpflichten des Schuldners nicht nur seinem Vertragspartner, sondern auch dritten Personen gegenüber bestehen können. Auch die vom Eigentümer abgeschlossenen Verwaltungs-, Hausbetreuungs- oder Winterdienstverträge vermögen Schutzwirkungen zugunsten der Mieter, deren Angehörigen und Arbeitnehmer zu entfalten, ja sogar gegenüber Personen, die "voraussehbar" das Haus "betreten werden und dazu auch verpflichtet sind", wie dies etwa auf Post-

bedienstete und Leute der Müllabfuhr zutrifft. Alle genannten dritten Personen können sich dann im Schadensfall auf die für sie günstigere vertragliche Haftung stützen.

Der von den Miteigentümern einer Liegenschaft bestimmte gemeinsame Verwalter – in diesem Fall „in allen Angelegenheiten [...] der Liegenschaft“ – ist befugt und verpflichtet, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, zu besorgen.<sup>1</sup> Er ist dabei an (ordnungsgemäß beschlossene und nicht gesetzwidrige) Weisungen der Mehrheit sowie an die Vorschriften des WEG gebunden.

Er ist direkter Stellvertreter aller Wohnungseigentümer; die Verträge als "Hausverwalter" werden daher im Namen der Miteigentümer geschlossen.<sup>2</sup> Der Vertrag des Hausverwalters mit Hauseigentümern ist regelmäßig ein Bevollmächtigungsvertrag und er ist daher verpflichtet, alles, was eine Hausverwaltung erfordert und was gewöhnlich damit verbunden ist, zu veranlassen.<sup>3</sup> Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt.

Droht nun – wie in diesem Fall von der Betroffenen vermutet – durch den aufgetretenen Kabelbrand in einem Wohnungseigentumsobjekt ein ernster Schaden des Hauses, ist der Antragsgegner als direkter Stellvertreter aller Wohnungseigentümer in Besorgung seiner Verwalterpflichten im Rahmen eines "Vertrages mit Schutzwir-

---

<sup>1</sup> Würth in Rummel<sup>2</sup> Rz 4 zu § 17 WEG.

<sup>2</sup> Würth aaO Rz 3 zu § 17 WEG.

<sup>3</sup> Strasser in Rummel<sup>2</sup> Rz 9 zu §§ 1027 bis 1033.



kung zugunsten Dritter" mit der Betroffenen als Mieterin eines Wohnungseigentumsobjektes rechtlich verbunden.

Aus all diesen Gründen war daher die Zuständigkeit des Senates III für das vorgebrachte Verlangen zu bejahen.

Zum Vorbringen in der Sache:

Der Senat III bejahte in seiner Sitzung vom ... die Frage einer Belästigung durch Herrn B aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit der Betroffenen iSd § 34 Abs. 1 leg.cit.

Außer Streit steht, dass es im Friseursalon der Betroffenen am ... durch einen Kabelbrand zu einem Stromausfall gekommen ist. Die Betroffene hat daraufhin ihre Betriebsversicherung sowie die Hausverwaltung von diesem Vorfall informiert. Nicht festgestellt werden konnte, ob die Betroffene diesbezügliche Unterlagen, wie Fotos des Schadens und ein Elektro-Gutachten dem Antragsgegner und dieser die Unterlagen der Versicherung übermittelt hat. In weiterer Folge lehnte sowohl die Betriebsversicherung der Betroffenen als auch die Hausversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft die Übernahme der angefallenen Reparaturkosten ab.

Unbestritten ist weiters, dass es im Zuge der Verhandlungen über die Schadensübernahme zum gegenständlichen Telefongespräch zwischen der Betroffenen und dem Antragsgegner am ... kam.

Der Senat III hat festgestellt, dass dieses Telefongespräch seitens der Betroffenen in ihrem Fahrzeug mittels einer Freisprecheinrichtung im Beisein ihrer Mitarbeiterin geführt wurde.

Aus den Schilderungen der Betroffenen und der Mitarbeiterin ging glaubhaft hervor, dass der Antragsgegner ihr zunächst in unfreundlicher Weise die fehlende Bereitschaft der Hausverwaltung bzw. der Hausversicherung den Schaden zu begleichen, mitteilte. Als Grund für die Weigerung stellte der Antragsgegner einen vermuteten Versicherungsbetrug in den Raum und antwortete auf Nachfrage der Betroffenen, wie der Antragsgegner zu einer solchen Schlussfolgerung komme, dass das „aufgrund ihrer Herkunft sei, da Türken so etwas machen.“

Nicht festgestellt werden konnte, ob es sich bei der Vermutung des Versicherungsbetruges um die persönliche Meinung des Antragsgegners oder die durch ihn transportierte Meinung der Versicherung gehandelt hat.

Aufgrund der Aussagen und Stellungnahmen der Betroffenen sowie der Auskunftsperson steht daher für den Senat III fest, dass der Antragsgegner in diesem Telefongespräch die Betroffene zunächst dem Vorwurf des Versicherungsbetruges aussetzte und dies mit den Worten „Aufgrund ihrer Herkunft, Türken machen so etwas“ unterstrich.

Gemäß § 35 Abs 3 GIBG obliegt es dem Antragsgegner bei Berufung auf § 34 leg.cit. zu beweisen, dass es bei Abwägung aller Umstände wahrscheinlicher ist, dass die vom Antragsgegner glaubhaft gemachten Tatsachen der Wahrheit entsprechen. Dem Antragsgegner ist es nach Ansicht des Senates III aber nicht gelungen, sich vom Vorwurf der Belästigung gemäß § 34 Abs. 1 leg.cit. frei zu beweisen, insbesondere deswegen nicht, da die Mitarbeiterin der Betroffenen den gesamten Gesprächsverlauf im Fahrzeug mittels der Freisprecheinrichtung mitgehört hat und diesen vor dem Senat auch glaubhaft wiedergeben und bestätigen konnte.

**Der Senat III kam zur Auffassung, dass durch Herrn B eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes aufgrund einer Belästigung von Frau A aufgrund ihrer ethnischen Herkunft gemäß § 34 leg.cit. vorliegt.**

**Der Senat III der Gleichbehandlungskommission schlägt daher Herrn B vor, sich mit der geltenden Rechtslage vertraut zu machen, das Gleichbehandlungsgesetz zu respektieren und in Hinkunft alle Menschen bei Ausübung seiner Tätigkeit, ungeachtet ihrer ethnischen Herkunft, gleich zu behandeln.**

18. Juni 2009  
Dr. Doris Kohl  
(Vorsitzende)