

Ausschuss für Familie, Senioren,  
Frauen und Jugend

A. Drs. 15(12)435-(7)

25.02.2005

**Stellungnahme**  
**des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
**zum**

**Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung europäischer Antidiskriminierungsvorschriften, Artikel 1:  
Gesetz zum Schutz vor Diskriminierung (Antidiskriminierungsgesetz - ADG)**

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene 3.200 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften 7 Mio. Wohnungen, in denen 16 Mio. Menschen wohnen.

Diese Unternehmen betreiben insbesondere die Wohnungsbestandsvermietung. Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu Artikel 1 Abschnitt 1 (Allgemeiner Teil) sowie zu Abschnitt 3 (Schutz vor Benachteiligung im Zivilrechtsverkehr) wie folgt Stellung:

**Grundsätzliche Anmerkungen**

Der GdW und die von ihm vertretene Wohnungswirtschaft unterstützen uneingeschränkt und mit Nachdruck das Anliegen der EU und des deutschen Gesetzgebers, rassistische und ethnische Diskriminierung zu verhindern. Unsere Änderungsforderung und -anregungen beziehen sich einzig und allein auf die beabsichtigte Art der Umsetzung dieser Ziele in nationales Recht. Diese Umsetzung ist allerdings äußerst problematisch und kritikwürdig.

Leider ist bereits die Antirassismusrichtlinie 2000/43/EG des Rates vom 29.06.2000, die den nationalen Gesetzgeber zur Umsetzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes und Verhinderung rassistischer oder ethnischer Diskriminierung verpflichtet, problematisch, weil dort ein unmittelbarer Anspruch der angeblich Diskriminierten und eine Beweislastumkehr normiert sind. Diese Vorgaben der Richtlinie greifen massiv in das unser Zivilrecht prägende Freiwilligkeitsprinzip (Privatautonomie) ein und belasten die wirtschaftlichen Abläufe erheblich. Die Bundesrepublik Deutschland hätte bereits bei Formulierung der EU-Richtlinien dahingehend Einfluss nehmen müssen, dass die wichtigen sozialökonomischen Einflussfaktoren bei der Wohnungsvermietung sowie die Privatautonomie des deutschen Rechts gebührend berücksichtigt werden.

Da dies anscheinend nicht oder zumindest nicht erfolgreich geschehen ist, müssen um so mehr die von der Richtlinie eingeräumten Spielräume bei der Ausgestaltung der nationalen Regelungen vom Gesetzgeber so genutzt werden, dass die Wohnungswirtschaft und Gerichtsbarkeit sowie die soziale Stabilität in den Wohnquartieren und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht über Gebühr und unangemessen belastet werden. Auch darf das Gesetz für den Bereich der Wohnraumvermietung keine Ausweitung noch auf andere als die durch die Antirassismusrichtlinie erfassten Benachteiligungsgründe vornehmen.

Es ist grundsätzlich bedenklich, wenn eine gesellschaftlich und moralisch uneingeschränkt zu befürwortende Zielsetzung, nämlich die Diskriminierung von Minderheiten zu verhindern, durch einen Kontrahierungszwang bei Verträgen mit geschützten Personen umgesetzt werden soll, weil damit zwangsläufig Eingriffe in die - aber schützenswerten - Freiheitsrechte verbunden sind. Darüber hinaus hat die konkrete Ausgestaltung des Gesetzes für die Wohnungswirtschaft und die gesellschaftlichen Verhältnisse in den Wohnquartieren fatale Auswirkungen, die über die sehr problematischen Eingriffe in die Vertragsfreiheit hinausgehen, und die sich in sozialen Brennpunkten in Quartieren und Großsiedlungen zu Lasten nachbarschaftlichen Zusammenlebens und des sozialen Friedens und damit der Allgemeinheit manifestieren würden.

Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften müssen die Möglichkeit haben, verantwortungsvoll und im Sinne gesetzlich normierter Belegungsgrundsätze die Mieter für eine bestimmte Wohnung auszuwählen, ohne dass dies als Benachteiligung im Sinne des Gesetzes angesehen wird.

Die "Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse" sind ein anerkanntes Ziel der Wohnungspolitik. Dieses Ziel ist im Wohnraumförderungsgesetz (§ 6 WoFG) ausdrücklich normiert. Dies gilt auch für die europäische Ebene. So soll die städtische Dimension in Art 8 des Vorschlages für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (Kom [2004] 495 endgültig; 2004/0167 [COD] vom 14.07.2004) gestärkt werden durch „die Förderung der Entwicklung von partizipativen, integrierten Strategien, mit denen der starken Konzentration von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Problemen in den städtischen Ballungsgebieten begegnet werden soll.“

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass Wohnungsunternehmen aus wohlverstandenen Mieter- und Vermieterinteressen, aber auch aus übergeordneten, allgemein anerkannten gesellschaftspolitischen Belangen zwischen verschiedenen Mietbewerbern auswählen und hierbei auch die ethnische Herkunft berücksichtigen.

Die "Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse" verlangt bei der Vermietung - gerade in großen Wohnquartieren - eine verantwortungsvolle Vermietungspraxis, um einerseits den bestehenden ethnisch-kulturellen Differenzierungen der verschiedenen ausländischen Bürgerinnen und Bürger Rechnung zu tragen und andererseits einer Ghettobildung durch Massierung einzelner Ethnien möglichst vorzubeugen. Dieser Aufgabe stellen sich die von uns vertretenen Wohnungsunternehmen, bei denen im Übrigen bereits heute der Großteil der Personengruppe wohnt, die durch das geplante Antidiskriminierungsgesetz geschützt werden soll.

Die im Entwurf des Antidiskriminierungsgesetzes vorgesehene Umsetzung des individuellen Anspruchs auf Nichtdiskriminierung und der damit verbundene Schadensersatzanspruch können die notwendige Auswahl von Bewerberinnen und Bewerbern letztlich unmöglich machen. Die Wohnungsunternehmen könnten im Einzelfall oft nicht mehr nachweisen, dass keine individuelle „Diskriminierung“ vorliegt, obwohl das Unternehmen die Auswahl der Mieterin oder des Mieters im Sinne gesellschaftlich wünschenswerter sozialer Stabilisierung von Quartier und Nachbarschaft und gerade nicht in der Absicht der Diskriminierung getroffen hat. Die Berücksichtigung der ethnischen Herkunft bei der Abweisung eines Bewerbers oder einer Bewerberin für eine konkrete Wohnung und zur

Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen stellt tatsächlich keine Diskriminierung dar und dürfte deswegen im Gesetz auch nicht als Benachteiligung gewertet werden.

Wir sind uns durchaus bewusst, dass ein politischer Zielkonflikt von weitreichender Konsequenz gelöst und dabei ein schwieriger - durch EU-Normen bereits weitgehend präjudizierter - Güterabwägungsprozess vorgenommen werden muss. Es geht letztlich im Konkreten um das Interesse einer Vielzahl von deutschen sowie ausländischen Bürgerinnen und Bürgern, also eines Teils der Zivilgesellschaft, aber auch des Staates an funktionierenden und nicht überforderten Nachbarschaften sowie am sozialen, inneren Frieden in den Quartieren und speziell den Großsiedlungen. Dem steht die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung zum Schutz vor individueller Benachteiligung gegenüber.

Der Zielkonflikt muss und kann aber auch vom Gesetzgeber gerade vor dem Hintergrund gelöst werden, dass die dem Antidiskriminierungsgesetzentwurf zugrunde liegenden europäischen Richtlinien auch im Einklang mit der zitierten europäischen Zielrichtung der Verhinderung sozialer Brennpunkte in den Ballungsgebieten ausgelegt werden müssen.

In seiner Rede vor dem deutschen Bundestag am 24.11.2004 hat auch der Bundeskanzler im Zusammenhang mit den Integrationsleistungen in Deutschland sehr zutreffend darauf hingewiesen und positiv bewertet, dass "es in Deutschland nicht zu Eruptionen wie in bestimmten Vorstädten in manchen anderen großen Gesellschaften gekommen ist. Ich bin fest davon überzeugt, dass wir das beibehalten müssen."

Wir wissen nicht, ob der Bundeskanzler die Situation z. B. in den französischen Vorstädten gemeint hat, in denen Recht und Gesetz von der Staatsgewalt kaum noch exekutiert werden können und sich Parallelgesellschaften mit verheerenden sozialen und kulturellen Folgen entwickelt haben. In Deutschland haben die Wohnungsunternehmen bereits mit Beginn der Anwerbung ausländischer Arbeitnehmer/innen ihre sozial ausgewogene Belegungspraxis auf diese damals neuen Mieterinnen und Mieter übertragen und später durch ein umfangreiches soziales Quartiersmanagement ein friedliches Zusammenleben und stabile Nachbarschaften gefördert. Dies alles ist in Frankreich so nicht oder viel zu spät geschehen. Wenn eine Nachbarschaft erst einmal zerstört oder ein Quartier sozial erodiert ist, hilft ein soziales Quartiersmanagement kaum noch.

Die fehlende differenzierte Umsetzung des Anspruchs auf Nichtbenachteiligung im Gesetzentwurf birgt die große Gefahr in sich, dass die notwendige sozialräumliche Integration ausländischer Bürgerinnen und Bürger sowie ein soziales Quartiersmanagement unmöglich gemacht wird mit fatalen Folgen für die soziale Situation in den Wohnquartieren.

Im geplanten Gesetz fehlt bisher eine Regelung für diese Fälle verantwortlicher Auswahl. Eine solche Regelung muss der Gesetzgeber schaffen, damit Rechtssicherheit besteht, dass eine solche politisch und gesellschaftlich anerkannte Auswahl den einzelnen Mietbewerber/innen bei der Anbahnung von Mietverhältnissen nicht im Sinne des Gesetzes „benachteiligt“.

Darüber hinaus werden die Wohnungsunternehmen durch das umfassende Dokumentationserfordernis, das sich aus der verlagerten Beweislast auf den Vermieter, dass keine Benachteiligung vorliegt, ergibt, und die dem Gesetz zugrunde liegende Definition des Massengeschäfts sowie den unbefristeten Anspruch der angeblich Benachteiligten in unzumutbarer Weise belastet.

**Der GdW fordert daher im Einzelnen, die folgenden Änderungen des Gesetzentwurfes:**

## **Ausnahmeregelung zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

Gemäß § 5 (Positive Maßnahmen) ist eine unterschiedliche Behandlung zulässig, wenn durch geeignete und angemessene Maßnahmen bestehende Nachteile wegen eines in § 1 genannten Grundes verhindert oder ausgeglichen werden sollen. Dazu führt die Gesetzesbegründung aus, dass diese Vorschrift auch für positive Maßnahmen der Parteien eines privatrechtlichen Vertrages, also z. B. bei Mietverträgen, Geltung haben soll.

Diese Vorschrift ist systematisch der geeignete Ort, um den individuellen Anspruch auf Nichtbenachteiligung mit dem Ziel des § 6 im Gesetz zur sozialen Wohnraumförderung (WoFG), der übergreifende Ordnungsgesichtspunkte gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Art regelt und - nicht nur für den sozialen Wohnraum - ein anerkanntes Ziel der Wohnungspolitik normiert, kompatibel zu machen. Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften müssen die Möglichkeit haben, verantwortungsvoll und im Sinne des § 6 WoFG bestimmte Mieter für bestimmte Wohnungen auszuwählen, ohne dass dies als Benachteiligung im Sinne des Antidiskriminierungsgesetzes bewertet wird. Ohne eine entsprechende Regelung wäre die gesamte auf Vielfalt und Ausgewogenheit ausgerichtete Belegungspraxis der deutschen Wohnungsunternehmen, also keineswegs nur bezogen auf die ethnische Herkunft, in Zukunft nicht mehr möglich.

§ 5 des Gesetzes sollte daher um einen Satz ergänzt werden und wie folgt lauten:

„Ungeachtet der in den §§ 8 bis 10 sowie in § 21 genannten Gründe ist eine unterschiedliche Behandlung auch zulässig, wenn durch geeignete und angemessene Maßnahmen bestehende Nachteile wegen eines in § 1 genannten Grundes verhindert oder ausgeglichen werden sollen.“

***Bei der Vermietung von Wohnraum ist dies insbesondere der Fall, wenn im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse eine unterschiedliche Behandlung der Mietbewerber/innen erfolgt.“***

Die Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben des § 6 WoFG sind im Sinne der Gesetzesbegründung zu § 5 nach objektivem Maßstab geeignet und angemessen, denn sie dienen der sozialräumlichen Integration durch Platzierung in einem für die betroffene Personengruppe geeigneten und förderlichen Wohnumfeld und damit gerade der Verhinderung von Diskriminierung aufgrund von wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Stigmatisierung von Minderheiten, die im Falle der Bildung von sozialen Brennpunkten drohen würde.

### **Wohnungsvermietung kein Massengeschäft**

Es muss eine Klarstellung in § 20 (Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot) erfolgen, dass Wohnungsvermietung kein Massengeschäft ist.

In der Gesetzesbegründung zu § 20 Abs. 1 Nr. 1 wird die Vermietung bei Wohnungsunternehmen mit großen Beständen als Massengeschäft eingestuft, während die „kleinteilige“ Vermietung offensichtlich kein Massengeschäft sein soll.

Vor dem Hintergrund der eingangs geschilderten Notwendigkeit einer verantwortlichen Mieterauswahl zur Erreichung der Ziele des § 6 WoFG ist klar erkennbar und belegt, dass gerade die Vermietung durch große Wohnungsunternehmen kein „Massengeschäft“ ist, weil sie in typischer Weise nicht „ohne Ansehen der Person“ erfolgt und auch nicht erfolgen kann. Im Übrigen handelt es sich bei Mietverhältnissen über Wohnraum um Dauerschuldverhältnisse mit meist langjährigen Bindungen, bei denen die Auswahl der Person des Vertragspartners von ganz besonderer Bedeutung ist.

Für den Mieter stellt die Wohnung seinen Lebensmittelpunkt dar, und er erwartet vom Vermieter beim Abschluss seines Mietvertrages, aber auch bei der Begründung von Mietverhältnissen mit seinen Nachbarn, dass dieser entsprechend rücksichtsvoll vorgeht.

In der Praxis der Wohnungsunternehmen ist die Auswahl unter den Mietbewerbern eine Einzelfallentscheidung, die nicht allein durch die Solvenz der möglichen Bewerber präjudiziert wird. Vielmehr wird stets eingeschätzt, wie sich ein Bewerber in die vorhandenen Gemeinschaften einfügt. Dabei kann es sich um die Verträglichkeit innerhalb einer Etage, eines Treppenhauses, einer Hofgemeinschaft oder auch innerhalb größerer Wohnkomplexe handeln. Dabei wird - nur beispielhaft - z. B. auf die Einfügung in einen christlichen, muslimischen oder russisch-slawischen Kontext geachtet. Diese oder andere kulturelle oder weltanschauliche Merkmale werden ergänzt durch Beachtung von Familienstrukturen, Bildungshintergrund, sozialem Status etc. Alle diese und viele weitere denkbare Merkmale werden gegeneinander abgewogen. Die Merkmale können je nach Einschätzung der konkreten Umstände des Einzelfalles dazu führen, dass Bewerber/innen mit bestimmten Merkmalen für die konkrete Wohnung abgewiesen und auf eine andere Wohnung verwiesen oder eben gerade deswegen ausgewählt werden. Auf jeden Fall macht diese Sachverhaltsschilderung deutlich, dass Vermietungsvorgänge auf gar keinen Fall Massengeschäfte im Sinne § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes sind. Vermietungen sind vielmehr gerade typische Fälle von Geschäften, die fast ausschließlich in Ansehung der Person vorgenommen werden.

Daher muss im Gesetz auch ganz klar formuliert werden, dass die vorgenommene Vermietung von Wohnraum kein Massengeschäft ist. Auf jeden Fall muss die gegenteilige Aussage am Ende der Gesetzesbegründung zu § 20 Abs. 1 Nr. 1 gestrichen werden, da sie sachlich falsch ist.

### **Ausnahmeregelung für die Beweislast**

In § 23 ist die Beweislastregelung (Beweislastumkehr) für die angeblich benachteiligende Partei durch die Richtlinie grundsätzlich vorgegeben. Die Ausgestaltung wird durch Artikel 8 Antirassismusrichtlinie aber dem nationalen Gesetzgeber überlassen.

Die Beweiserleichterung für den Mieter durch bloßes Glaubhaftmachen von Tatsachen soll nämlich nur gelten, wenn die glaubhaft gemachten Tatsachen eine „Diskriminierung vermuten lassen“.

Daher muss in § 23 eine Ausnahmeregelung aufgenommen werden, die der Tatsache Rechnung trägt, dass die verantwortungsvolle Auswahl im Hinblick auf die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“ (§ 6 WoFG) keine Benachteiligung darstellt, so dass der Anspruchsteller die Beweislast zu tragen hat, weil eben in diesen Fällen eine Diskriminierung nicht von vornherein vermutet werden kann.

§ 23 des Gesetzes sollte daher um einen Satz ergänzt werden und wie folgt lauten:

„Wenn im Streitfall die eine Partei Tatsachen glaubhaft macht, die eine Benachteiligung wegen eines in § 1 genannten Grundes vermuten lassen, trägt die andere Partei die Beweislast dafür, dass andere als in § 1 genannte, sachliche Gründe die unterschiedliche Behandlung rechtfertigen oder die unterschiedliche Behandlung wegen eines in § 1 genannten Grundes nach Maßgabe dieses Gesetzes zulässig ist.

***Bei Mietverhältnissen ist eine Benachteiligung nicht zu vermuten, wenn die andere Partei ihrerseits glaubhaft macht, dass die unterschiedliche Behandlung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse erfolgt ist.“***

Das Gesetz verursacht insbesondere durch die geplante Beweislastumkehr eine bisher im Wirtschaftsleben nicht gekannte Bürokratisierung. Sie belastet die Wirtschaftsabläufe und verursacht zusätzliche erhebliche Kosten. Gerade die Wohnungsunternehmen würden durch die Notwendigkeit zur Dokumentation der Vermietungsvorgänge, um etwaige später erhobene Ansprüche abwehren zu können, in einem unzumutbaren Maß belastet.

Sie müssen jeden einzelnen Vermietungsvorgang unter Berücksichtigung der Verhandlungen mit allen abgewiesenen Bewerbern gerichtsfest - unter Umständen unter Hinzuziehung von Zeugen - dokumentieren. Die vorgesehene Verlagerung der Beweislast führt dazu, dass die Wohnungsunternehmen den Nachweis erbringen müssen, dass sie nicht benachteiligt haben. Ist dieser Beweis, dass tatsächlich keine Benachteiligung vorliegt, nicht zu erbringen, besteht der Anspruch des abgewiesenen Mietbewerbers auf Vertragsabschluss und Schadensersatz. Daher wird es künftig in der Vermietungspraxis zu völlig gewandelten Vorgehensweisen kommen. Jedes Detail bei der Verhandlung über den Vertrag und der Besichtigung der Wohnung bei Anwesenheit mehrerer Mietbewerber im Besichtigungstermin muss dokumentiert werden, um einen später vorgebrachten Vorwurf gerichtsfest abwehren zu können.

Konkret kann die geplante Beweislastumkehr es notwendig machen, mindestens 3,5 Mio. beweisbare Vorgänge allein im Bereich der von uns vertretenen 3.200 Wohnungsunternehmen zu schaffen und vorzuhalten, um den Tatbestand der Diskriminierung zurückweisen zu können.

(Annahme: 10 % Mieterwechsel bei 7 Mio. Wohnungen in GdW-Wohnungsunternehmen - ca. 1/3 des Marktes - und 5 Mietbewerbern pro Wohnung). Auch wenn die Vermietung kein „Massengeschäft“ ist, fallen natürlich viele Vorgänge an.

Das von den Befürwortern der geplanten Beweislastregelung immer wieder vorgebrachte Argument, die Wirtschaftsklage hier völlig überzogen, wird u. E. durch die in dieser Hinsicht völlig unverdächtige Stellungnahme des Deutschen Richterbundes widerlegt, der diese Beweislastumkehr zumindest für den zivilrechtlichen Teil ablehnt.

Insofern erweist sich das Gesetz nicht nur für die betroffene Wohnungswirtschaft, sondern für die Gesamtwirtschaft selbst als sehr belastend und unverhältnismäßig. Im Übrigen widerspricht das Gesetz in seiner geplanten Ausformung der Entbürokratisierungsinitiative der Bundesregierung.

Auch diese erheblichen Belastungen durch die geänderte Beweislast erzwingen die von uns geforderte Ausnahmeregelung mindestens für Mietverhältnisse.

### **Kurze Fristen für die Anspruchstellung**

In § 22 (Ansprüche) fehlt eine Regelung in Form kurzer Fristen, innerhalb derer die Benachteiligung geltend gemacht werden muss und danach ausgeschlossen ist.

Solche Fristen sind unbedingt notwendig, da sonst sowohl bei Massengeschäften als auch bei der Wohnungsvermietung die zum Nachweis einer nicht erfolgten Benachteiligung notwendigen umfangreichen Dokumentationen der Vermietungsvorgänge unzumutbar lange vorgehalten werden müssen. In diesem Zeitfaktor läge eine weitere unangemessene Beeinträchtigung und Belastung der Wirtschaftsabläufe.

Kurze Fristen für die Geltendmachung der Ansprüche sind daher nicht etwa als nebensächlich zu vernachlässigen, sondern von zentraler Bedeutung für die Belastungen, die auf die Wirtschaft zukommen. Auch insoweit weisen wir auf die übereinstimmende Einschätzung des Deutschen Richterbundes.

**Der GdW nimmt darüber hinaus noch zu den folgenden Vorschriften Stellung:**

**Zu § 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 (Benachteiligungsgründe)**

Durch Bezugnahme in § 20 Abs. 1 auf die in § 1 des Allgemeinen Teils genannten Benachteiligungsgründe werden über die Vorgaben der EU-Antirassismusrichtlinie hinaus auch für die Wohnungsvermietung über die rassistische oder ethnische Diskriminierung hinaus weitere Benachteiligungsgründe normiert.

Diese Ausweitung auf die Benachteiligungsgründe Religion, Weltanschauung, Alter und sexuelle Identität wird strikt abgelehnt, weil damit die durch die Ausformung des Gesetzes auf die Wohnungsunternehmen zukommenden unzumutbaren Belastungen noch potenziert werden, ohne dass dies durch die EU-Antirassismusrichtlinie zwingend geboten wäre.

Die Einbeziehung des Benachteiligungsgrundes „Geschlecht“ im Vorgriff auf die noch nicht in Kraft gesetzte Gleichbehandlungsrichtlinie der EU ist dagegen verständlich und wird von uns nicht kritisiert.

**Zu § 2 Abs. 1 Nr. 8 Anwendungsbereich**

Die undifferenzierte Anwendung der umfassenden Benachteiligungsgründe des § 1 auf die Nummer 8, die den „Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum“ regelt, wird ebenfalls abgelehnt. Die EU-Richtlinien fordern für diesen Regelungsbereich nur ein Verbot der rassistischen und ethnischen Benachteiligung und - zukünftig - auch für das Geschlecht, nicht aber für die übrigen Benachteiligungsgründe des § 1.

**Zu § 20 Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot**

Wir lehnen die Bezugnahme in § 20 Abs. 1 auf alle über die Antirassismus- und die zukünftige Gleichbehandlungsrichtlinie hinausgehenden Benachteiligungsgründe ab (vgl. oben).

In den § 20 Abs. 5 muss im Übrigen eine Formulierung aufgenommen werden, die Wohnungsgenossenschaften, die Selbsthilfeeinrichtungen zur Versorgung mit Wohnungen sind, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausdrücklich ausnimmt. Der in der Begründung zitierte Erwägungsgrund 4 der Richtlinie enthält ausdrücklich den Verweis darauf, dass auch die Vereinigungsfreiheit (Art. 9 GG) gewahrt bleiben muss - nicht nur die Freiheit des persönlichen Kontaktes, die im geplanten Gesetz explizit gesichert wird. Wohnungsgenossenschaften mit einer oft eigenen soziokulturellen Prägung und einer starken Mitgliederbindung muss es weiterhin erlaubt bleiben, diese Prägung durch Ablehnung von Mitgliedschaften aufrecht zu erhalten, ohne dass dadurch eine Benachteiligung der nicht aufgenommenen Personen im Sinne des Gesetzes angenommen wird. Soweit eine solche Ausnahmeregelung nicht in das Gesetz aufgenommen wird, käme das neue Gesetz in Konflikt mit dem Genossenschaftsgesetz.

Auch kirchlichen oder industrieverbundenen Wohnungsunternehmen muss eine Differenzierung (Ungleichbehandlung zugunsten der von ihnen in erster Linie mit Wohnungen zu versorgenden Personenkreise) weiterhin möglich sein, weil die von diesen Unternehmen zur Verfügung gestellten Wohnungen nicht für ein Angebot ohne Ansehen der Person erbaut worden sind, sondern für die jeweilige Klientel der Eigentümer dieser Unternehmen.

Uns ist zwar bewusst, dass die EU-Antirassismusrichtlinie eine Ungleichbehandlung aus sachlichen Gründen grundsätzlich ausschließen will, aber im Rahmen des Erwägungsgrundes 4, der auf den Schutz besonderer Vertrauensverhältnisse abzielt, ist eine entsprechende Ausnahmeregelung möglich und muss in das Gesetz aufgenommen werden. Diese besonders zu regelnden Verhältnisse sind der „persönlichen“ Nähe adäquat.



Der zweite Satz des Absatzes 5 muss gestrichen werden, da er den Regelungsinhalt des ersten Satzes einschränkt. Durch die Einleitung („insbesondere“) wird suggeriert, dass ein Vertrauens- oder Näheverhältnis im Sinne des Gesetzes nur durch die Nutzung desselben Grundstückes oder ein ähnliches örtliches Näheverhältnis begründet wird. Es müssen aber auch andere Vertrauens- oder Näheverhältnisse, z. B. das genossenschaftliche Wohnen, anerkannt und besonders geregelt werden.

### **Zu § 21 Zulässige unterschiedliche Behandlung**

Diese Vorschrift lässt Ungleichbehandlung aus sachlichem Grund nur wegen der übrigen in § 1 genannten, nicht aber wegen der in der EU-Antirassismusrichtlinie geregelten Benachteiligungsgründe zu. Diese Unterscheidung ist zwar durch die Antirassismusrichtlinie vorgegeben, gleichwohl ist auch die Möglichkeit einer positiven Diskriminierung durch ethnische Ungleichbehandlung im Einzelfall unbedingt notwendig, wie dies eingangs ausführlich dargestellt worden ist.

Daher ist es im Hinblick auf unsere grundsätzlichen Ausführungen zu § 6 WoFG unbedingt und unverzichtbar notwendig, die von uns geforderte generelle Regelung im Rahmen des § 5 für positive Maßnahmen zu verankern.

### **Zu § 22 Ansprüche**

Die geplante gesetzgeberische Umsetzung der Antirassismusrichtlinie würde - wie vorher geschildert - zu massiven Einschränkungen der verantwortungsvollen Auswahl von Mietern durch die Wohnungsunternehmen im Sinne § 6 WoFG, zu erheblichem Dokumentationsaufwand zur Abwendung des Kontrahierungszwanges bzw. des Schadensersatzes und den damit verbundenen wirtschaftlichen Belastungen sowie zu einer Prozessflut führen.

Vor diesem Hintergrund lehnen wir grundsätzlich den gewählten Ansatz der Umsetzung der EU-Richtlinie im Rahmen des deutschen Zivilrechts ab.

Der Umsetzung dieser Richtlinie durch Verankerung des in Artikel 7 Abs. 1 ausdrücklich vorgesehenen Schlichtungsverfahrens - wie es nach unserer Kenntnis z. B. in den Niederlanden existiert - also außerhalb des Zivilgerichtsweges, wäre eindeutig der Vorzug zu geben und sollte daher vom Gesetzgeber gewählt werden.

In Absatz 3 ist der letzte Satz zu streichen. Die Zuerkennung eines Anspruches auf Ersatz des immateriellen Schadens wird durch die Richtlinie nicht gefordert. Artikel 15 der Antirassismusrichtlinie verlangt wirksame, verhältnismäßige und abschreckende Sanktionen. Eine solche Sanktion ist bereits durch die Ersatzpflicht eines materiellen Schadens gegeben.

Wir erwarten vor dem Hintergrund der schwierigen Beweislast für die Wohnungsunternehmen eine Prozessflut, die in der Mehrzahl von denen geführt wird, die in der Geltendmachung von Benachteiligung ein neues Aufgaben-, wenn nicht sogar Geschäftsfeld sehen.

Sofern also über den Ersatz eines festgestellten Schadens hinaus auch noch Schmerzensgeld zu zahlen wäre, dürfte unsere Befürchtung, dass das Instrumentarium des geplanten Antidiskriminierungsgesetzes auch planmäßig zur Generierung von wirtschaftlichen Vorteilen durch Klageerhebung genutzt werden wird, zur Gewissheit werden. Im Rahmen des Mietauswahlverfahrens kann es häufig zu provozierten Ablehnungen von Bewerbern mit Benachteiligungshintergrund kommen, um sich dann die im Gesetz vorgesehenen finanziellen Kompensationen nutzbar zu machen.

### **Zu § 24 Unterstützung durch Antidiskriminierungsverbände**

Wir lehnen das in § 24 Abs. 4 vorgesehene Recht ab, die sich aus diesem Gesetz ergebenden Ansprüche an einen Antidiskriminierungsverband abtreten zu können.

Vor dem Hintergrund eines solchen Rechtes dürften sich - wie seinerzeit die Abmahnvereine im Wettbewerbsrecht - Verbände organisieren, deren Geschäft die Verfolgung von Benachteiligungsvorwürfen ist, die sonst überhaupt nicht erhoben worden wären, weil eine Benachteiligung nicht empfunden worden ist. Es können also zu Lasten der Wirtschaft und der Gerichte Geschäftsfelder entwickelt werden, die nach den Intentionen des Gesetzes nicht gewollt sind und dem angeblich Benachteiligten nicht dienen.