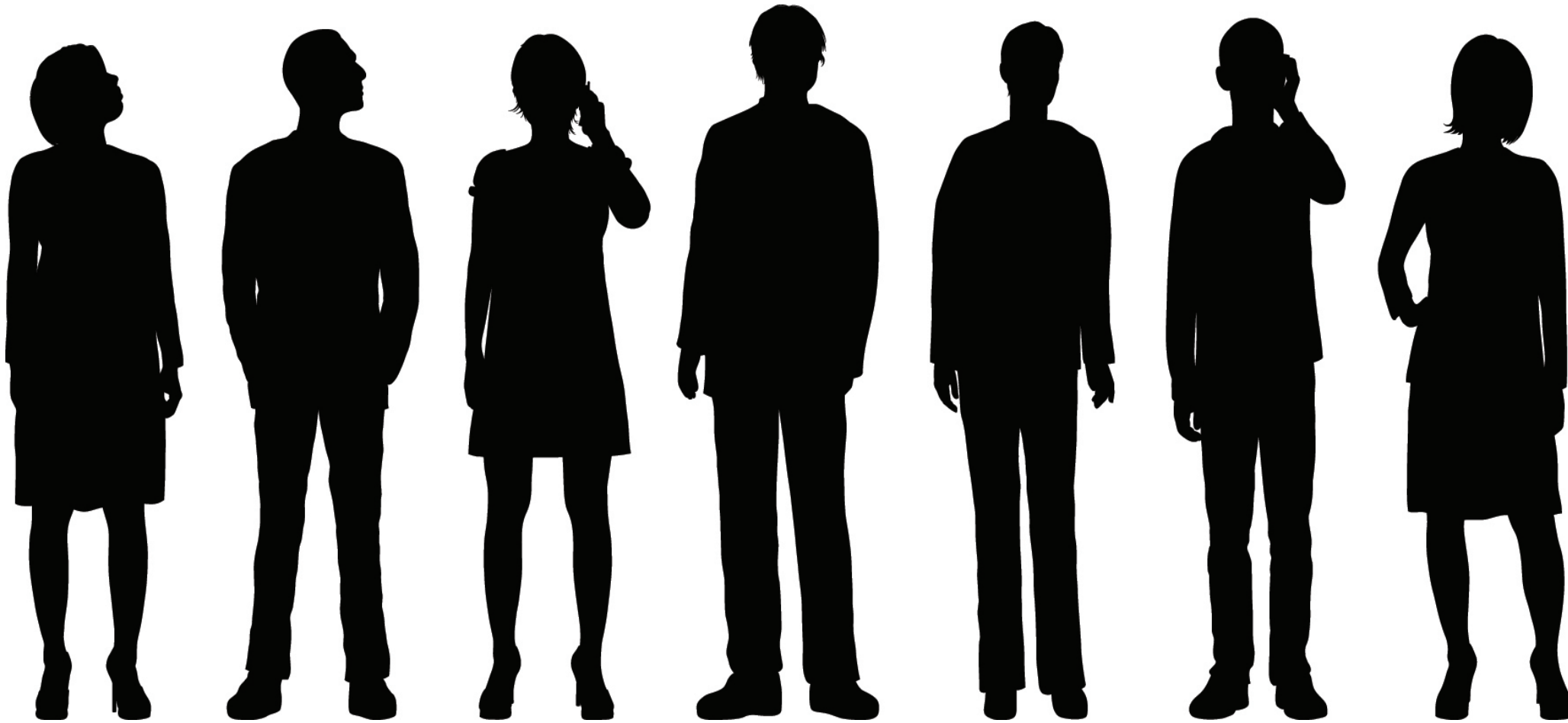


## Wohnungssuchende unter Zugzwang

**Gehaltsstriptease.** Vermieter können potenzielle Mieter rechtlich nicht zwingen, ihre Einkommensverhältnisse offenzulegen. Wer aber die Wohnung haben will, wird sich im „Beauty Contest“ fügen. Einfach zu lügen ist nicht zu empfehlen.



VON MARTIN TRAPICHLER

Wien. Wohnungssuchende haben es heutzutage nicht leicht. Bei einem Besichtigungstermin muss man sich in Städten gemeinsam mit bis zu einem Dutzend anderer Mietinteressierter einem „Beauty Contest“ stellen und sich als möglichst brav und unkompliziert (Nichtraucher, keine Haustiere, keine Kinder, keine Partys, geordnete Lebensverhältnisse, gutes, regelmäßige Einkommen und schon gar keine Extrawünsche) darstellen. Wenn man dem Vermieter (oder Makler) dann auch noch sympathisch (das heißt: kein Ausländer oder Inländer mit Migrationshintergrund) ist, hat man gute Chancen, die Wohnung zu bekommen, sonst eher nicht.

### Kaum gerichtliche Hilfe

Muss man sich das gefallen lassen? Vorweg die zweischneidige Antwort: Nein. Wenn man aber in einer Situation, in der die Nachfrage das Angebot ziffig übersteigt, kein privates Striptease der oben genannten Art hinlegt, wird man die Wohnung schlicht nicht bekommen, und man kann sie auch durch gerichtliche Hilfe nicht im Nachhinein erlangen. Nur in wenigen Fällen hat man Anspruch auf Schadenersatz und Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung.

Im Detail: Es gibt kein Gesetz, das einen gegenüber seinem Vertragspartner verpflichten würde, bei Abschluss von Miet- oder Kaufverträgen über Wohnungen persönliche Informationen preiszugeben. Der geförderte Wohnungsmarkt bleibt hier ausgespart, da man in diesem Bereich freilich sein Einkommen angeben muss, um so der Förderstelle überhaupt erst eine Beurteilung der Förderwürdigkeit zu ermöglichen.

Die eigentliche Frage ist daher jene, ob und was man dagegen tun kann, wenn die Gegenseite ein solches Auskunftsverlangen stellt, man diesem aber nicht Folge leistet

und man deshalb die Wohnung nicht bekommt (oder aber durch Falschinformation an die Wohnung herankommt).

Zum besseren Verständnis muss man etwas weiter ausholen und die Grundrechtsthematik ansprechen. Die Grundrechte wirken grundsätzlich nur im Verhältnis zwischen Mensch (in bestimmten Fällen auch nur: Staatsbürger) und Staat, nicht jedoch zwischen Mensch und Mensch. Plakativ gesprochen: Ich als Privatperson kann mir aussuchen, mit wem ich Geschäfte mache, wem ich mein Auto verkaufe, wem ich meine Wohnung vermiete. Diese Freiheit, mit anderen Personen Verträge zu schließen oder nicht bzw. den Inhalt der Verträge frei zu gestalten, ist Ausfluss der sogenannten Privatautonomie. Diese fußt ihrerseits auf dem Grundrecht der Eigentumsfreiheit.

Gesetze dürfen diese Privatautonomie nur in bestimmten Fällen einschränken, nämlich dann, wenn die Einschränkung im öffentlichen Interesse gelegen ist, die Einschränkung dem Umfang nach sachlich gerechtfertigt ist und der Eingriff an sich eine sachliche Rechtfertigung hat. Eine sachliche Rechtfertigung kann etwa darin liegen, eine in der Gesellschaft vorherrschende, aber unerwünschte Ungleichbehandlung auszugleichen.

### Reduzierte Privatautonomie

Eine solche Einschränkung der Privatautonomie wurde zum Beispiel in Form des Gleichbehandlungsgesetzes erlassen (dazu bedurfte es aber erst einer EU-Richtlinie), das vorrangig eigentlich das Ziel verfolgt, Ungleichbehandlungen in der (privaten) Arbeitswelt hintanzuhalten. Allerdings enthält dieses Gesetz auch ein paar Besonderheiten, die mit der Arbeitswelt nichts zu tun haben.

Hinsichtlich des Wohnraums regelt das Gleichbehandlungsgesetz zunächst, dass das Merkmal

des Geschlechts (auch unter Bezugnahme auf den Familienstand) und der ethnischen Zugehörigkeit beim Zugang zu Wohnraum (egal, ob Eigentum, Miete oder Untermiete) keine Rolle spielen darf. Niemand darf daher nur deshalb abgelehnt werden, weil er/sie Kinder oder keine Kinder hat, eine Frau schwanger, man verheiratet ist oder nicht oder weil er/sie einer Ethnie angehört, die dem Vermieter nicht passt.

### Verbotene Inserate

Ferner sieht das Gesetz eine Verpflichtung zum diskriminierungsfreien Inserieren von Wohnraum vor. Ein Inserat für eine Wohnung, in dem „keine Ausländer“ oder „keine Personen mit Migrationshintergrund“ oder Ähnliches zu lesen ist, ist daher gesetzwidrig.

Wer Wohnraum diskriminierend inseriert, ist, sofern dies angezeigt wird, von der Bezirksverwaltungsbehörde zunächst zu ermahnen und bei weiteren Verstößen mit bis zu 360 Euro zu bestrafen. Ein, sagen wir einmal, sanftes Hinführen zur Antidiskriminierung.

Diskriminierte haben aber auch die Möglichkeit, Schadenersatz zu verlangen. Sie können den aufgrund der Diskriminierung entstandenen Vermögensschaden sowie eine angemessene Entschädigung für die erlittene persönliche Beeinträchtigung verlangen. Diskriminierte können jedoch nicht erreichen, Mietverträge über die gewünschten Wohnungen abzuschließen, selbst wenn sie noch nicht vergeben sind.

Was das Gleichbehandlungsgesetz im Bereich des Wohnungsmarktes und auch andere wohnrechtsaffine Gesetze wie das Mietrechtsgesetz allerdings nicht regeln, sind alle andere Formen der Diskriminierung, etwa aufgrund der sexuellen Orientierung, Weltanschauung, Alter oder eben auch finanzielle Ausstattung und Einkommen, weshalb die im Gleichbehandlungsgesetz angeordneten

Rechtsfolgen in diesen Fällen auch nicht greifen.

Ratschläge der Kategorie „Sag doch einfach, du verdienst 3000 Euro brutto monatlich!“ sind nicht zu empfehlen. Die Rechtsprechung hat bislang einzig und allein Frauen in einer Bewerbungssituation auf die Frage des potenziellen Arbeitgebers, ob sie schwanger seien, ein „Recht auf Lüge“ zugestanden. Zwar wird man einem Interessenten für eine Wohnung, der in Bezug auf sein laufendes Einkommen bewusst die Unwahrheit sagt, vielleicht noch keine Betrugsabsicht unterstellen können (ausgeschlossen ist dies aber nicht, insbesondere nicht bei sogenannten „Mietnomaden“), die Fälschung oder Verfälschung eines Lohnzettels wäre aber bereits als Urkundenfälschung strafbar.

### Lügnern droht Schadenersatz

Aber selbst wenn sich der Interessent nicht selbst ins Strafrecht hineinmanövriert, kann eine Lüge über die tatsächlichen Verhältnisse, wenn der Vermieter danach explizit gefragt hat, vertragsrechtliche Konsequenzen haben. So kann der Vermieter den Mietvertrag unter Umständen irrtumsrechtlich an-

fechten und Schadenersatz geltend machen.

Wir befinden uns hier in einem höchst sensiblen Spannungsfeld zwischen zwei Grundrechten. Zum einen steht ein Eckpfeiler unserer Privatrechtsordnung, die Privatautonomie, auf dem Prüfstand: Niemand soll sich, wohlgermerkt im privaten Bereich, Vertragspartner aufzwingen lassen müssen, die er – aus welchen sachfremden Gründen auch immer – nicht haben will. Andererseits wollen wir als Gesellschaft Menschen – auch im privaten Bereich – nicht aus sachfremden Motiven tatsächlich benachteiligt oder von bestimmten Sachleistungen tatsächlich ausgeschlossen wissen.

Gerade bei Fragen der Daseins-, Gesundheitsvorsorge oder der Versorgung mit elementaren Bedürfnissen wie ein Dach über dem Kopf zu haben hat der Gesetzgeber mit dem Gleichbehandlungsgesetz in bestimmten Diskriminierungsbereichen (Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit) einen ersten Schritt gemacht. [iStockphoto]

Mag. Martin Trapichler ist Rechtsanwalt bei CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH.