



DIE VERMIETUNG OHNE DISKRIMINIERUNG

EIN PRAKTISCHER LEITFADEN FÜR EIGENTÜMER*INNEN,
MIETER*INNEN UND IMMOBILIENPROFIS



CET

CENTRE POUR L'ÉGALITÉ
DE TRAITEMENT

Vorwort

Dieser praktische Leitfaden richtet sich nicht nur an Immobilienprofis und EigentümerInnen, sondern auch an alle, die ein Objekt mieten möchten. Es sei daran erinnert, dass nicht nur die Nationalität, sondern auch die tatsächliche oder vermeintliche Zugehörigkeit zu einer „Rasse“ oder ethnischen Gruppe, das Geschlecht, die sexuelle Orientierung, die Religion oder Weltanschauung, die Behinderung und das Alter Diskriminierungsmotive sind, die durch geltendes Recht verboten sind.

Die InteressentInnen auf dem Immobilienmarkt **informieren und beraten**: auf eine mögliche Diskriminierungssituation reagieren, einen Verhaltenskodex für EigentümerInnen vorschlagen, **bewährte Verfahren vorstellen** um nicht zu diskriminieren, dies sind die Ziele dieser Broschüre.

Diese Broschüre ist eine Aktualisierung des 2010 in Zusammenarbeit mit der Caritas und anderen Partnern veröffentlichten praktischen Leitfadens „Die Vermietung ohne Diskriminierung“.



Was ist Diskriminierung?

Im weitesten Sinne ist Diskriminierung eine ungünstigere Behandlung, von Einzelpersonen oder Gruppen aufgrund willkürlicher Merkmale, Kriterien oder sonstiger Gründe. Diese schädlichen Verhaltensweisen geschehen im Alltag der Menschen, sei es bei der Arbeit, in der Bildung, im Immobilienmarkt, beim Zugang zu Freizeitaktivitäten, usw...

Die Diskriminierung ist eine Einschränkung der Rechte jedes Einzelnen, die gegen das Gesetz verstößt und zu einer Abwertung der Person führt.

In Luxemburg sind insgesamt 7 Diskriminierungsmotive verboten:



Es sei darauf hingewiesen, dass neben der direkten und indirekten Diskriminierung, auch die Belästigung und die Anordnung zur Diskriminierung aus einem der oben genannten Motive verboten sind.

Direkte Diskriminierung:

„Direkte Diskriminierung liegt vor, wenn eine Person auf Basis der genannten Motive offen benachteiligt wird. Dabei spielt als Vergleichsgrundlage eine Rolle, wie andere Personen in einer vergleichbaren Situation behandelt werden, behandelt würden oder behandelt worden sind.“

Beispiel: Das Verweigern der Vermietung einer Immobilie an Personen mit einer Behinderung.

Indirekte Diskriminierung:

Indirekte Diskriminierung ist versteckter und weniger eindeutig, aber dennoch in der Realität vorhanden.

„Indirekte Diskriminierung liegt vor, wenn vordergründig neutrale Regelungen, Kriterien und Praktiken in der Realität zu einer Diskriminierung führen, sofern diese Regelungen, Kriterien und Praktiken nicht objektiv durch ein legitimes Ziel gerechtfertigt werden und die Mittel zum Erreichen dieses Zieles nicht angemessen und notwendig sind.“

Beispiel: Das Verweigern der Vermietung einer Immobilie mit der Begründung, dass Haustiere nicht erlaubt sind. Die Verweigerung eines Assistenzhundes diskriminiert nämlich behinderte Menschen.

Belästigung:

Belästigung ist ebenfalls eine Form der Diskriminierung, sofern sie auf einem der Diskriminierungsmotive aufbaut. Dies gilt dann, wenn ein Verhalten vorliegt, das die Würde des Menschen verletzt und eine Atmosphäre schafft, die feindselig, erniedrigend, beleidigend oder aggressiv ist.

Beispiel: Sich über eine dreißigjährige Person lustig machen, die mit ihrer Mutter zusammen mieten möchte (altersbedingte Belästigung).

Anordnung zur Diskriminierung:

Die Anordnung zur Diskriminierung kommt einer Diskriminierung gleich, wenn sie aufgrund der verbotenen Motive geschieht. Sowohl die Person die die Diskriminierung vollstreckt als auch die Person die sie anordnet macht sich strafbar.

Beispiel: ImmobilienmaklerInnen anordnen ausländische MieterInnen abzulehnen. EigentümerInnen und ImmobilienmaklerInnen machen sich schuldig.

WAS IST DISKRIMINIERUNG?

Die Rechtsgrundlage in Luxemburg

Das Gesetz, das Diskriminierungsfragen regelt, ist das Gleichbehandlungsgesetz vom 28. November 2006.

Insbesondere verbietet dieses Gesetz direkte oder indirekte Diskriminierung und bestimmt die in Luxemburg verbotenen Diskriminierungsmotive. Die nach diesem Gesetz verbotenen Motive sind Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexuelle Orientierung, tatsächliche oder vermeintliche Zugehörigkeit zu einer „Rasse“ oder ethnischen Gruppe.

Darüber hinaus führte das Gesetz vom 7. November 2017 die Staatsangehörigkeit als zusätzliches verbotenes Diskriminierungsmotiv ein.

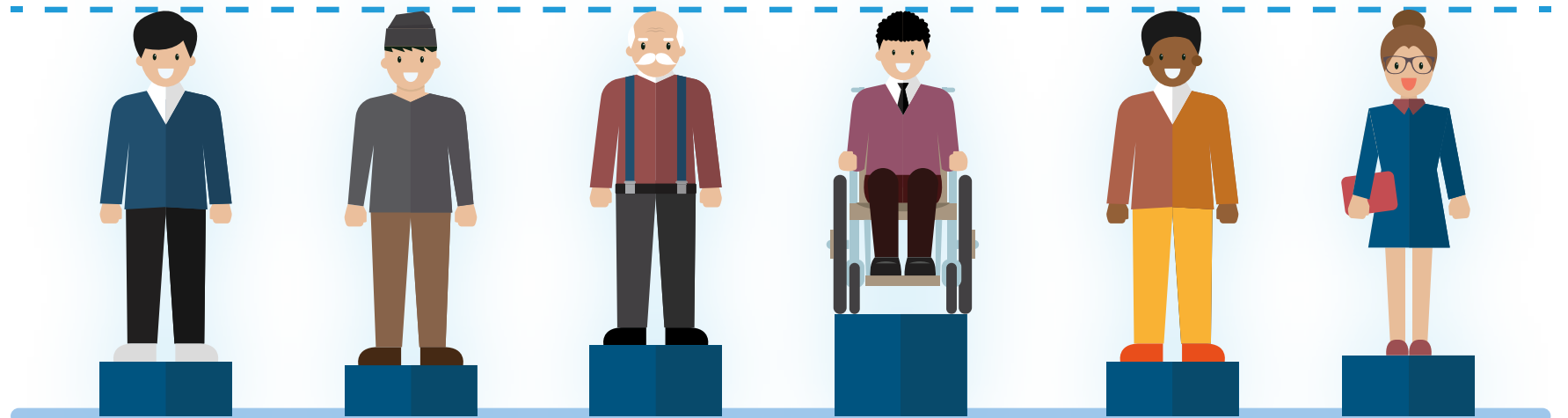
Das Motiv „Geschlecht“ ist durch das Gesetz vom 21. Dezember 2007 „Gleichbehandlung von Frauen und Männern beim Zugang zu Waren und Dienstleistungen und bei der Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen“ geregelt.

Das Gesetz vom 3. Juni 2016 fügte hinzu, dass eine Diskriminierung aufgrund der Geschlechtsänderung mit einer Geschlechtsdiskriminierung gleichzusetzen ist.

Eine Person die diskriminiert **riskiert**, Bestimmungen des Strafgesetzbuches nach, zu einer **Freiheitsstrafe** zwischen acht Tagen und zwei Jahren und/oder zu einer **Geldstrafe** zwischen 251 und 25.000 Euro verurteilt zu werden.



Gleichbehandlung für alle!



Diskriminierung im Immobilienmarkt


Die Diskriminierung ist ein schwerwiegender Akt, auch wenn sie nicht von einer Mehrheit praktiziert wird, entwickeln doch einige Personen Einstellungen und Verhaltensweisen, die zu Diskriminierungen führen. Einige tun dies wissentlich, andere sind sich ihrer Tat nicht bewusst. Nachstehend finden Sie einige Beispiele für verbotene Diskriminierungen, aber auch für erlaubte Ausnahmen.

Einige Beispiele


ALTER

VERBOTEN

Frau P., eine junge Studentin, die gerade mit der Universität begonnen hat, fand eine erschwingliche Wohnung in einer ruhigen Nachbarschaft in der Nähe der Universität. Froh, ein so seltenes Juwel gefunden zu haben, ist sie umso enttäuschter, als sie erfährt, dass der Besitzer seine Wohnung nicht an junge StudentInnen vermieten will, aus Sorge, dass diese regelmäßig in der Wohnung feiern und nicht nur die Nachbarn stören, sondern auch sein Eigentum beschädigen.

Hier handelt es sich um eine Diskriminierung aufgrund des Alters, die natürlich gesetzlich verboten ist. Der Eigentümer, der darauf bedacht ist, Beschwerden von Nachbarn und die Beschädigung seiner Wohnung zu verhindern, kann auf andere Mittel zurückgreifen. 

ERLAUBT


Der Vermieter kann zukünftige MieterInnen über die zu beachtenden Hausordnung informieren. Der Mietvertrag kann auch ein Besichtigungsrecht vorsehen, so dass der Eigentümer sich des Zustands seiner Immobilie versichern kann. Um nicht diskriminierend zu sein, müssen diese Vorsichtsmaßnahmen für alle potenzielle MieterInnen getroffen werden, unabhängig vom Alter. 




BEHINDERUNG

VERBOTEN

Bei einer Wohnungsbesichtigung erzählt Frau R. der Vermieterin, dass ihr Kind im Rollstuhl sitzt und dass sie sich freut, eine Wohnung mit einem großen Bad im Erdgeschoss gefunden zu haben. Sie fragt Frau T., die Eigentümerin, ob sie bereit sei, bestimmte Arbeiten durchführen zu lassen, um das Bad für ihr Kind zugänglich zu machen. Die Eigentümerin verweigert solche Arbeiten und gibt zu, lieber an eine Person vermieten zu wollen, für die sie keinen Umbau vornehmen muss.

Da in dieser Situation die Unterkunft ohne größere Umbauten behindertengerecht gestaltet werden kann, ist diese Ablehnung als diskriminierend zu werten, zumal die Eigentümerin finanzielle Unterstützung vom Staat in Anspruch nehmen kann, um diese Änderungen vorzunehmen⁽¹⁾. 

ERLAUBT

In einer Situation, in der sich eine Anpassung der Räumlichkeiten als objektiv unausführbar erweist, handelt es sich nicht um Diskriminierung. Die Installation eines Aufzugs in einem Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, damit eine Person in den 3. Stock gelangen kann, ohne größere Umbauten zu unternehmen, kann sich als unrealistisch erweisen. In einer solchen Situation können EigentümerInnen die Vermietung an eine Person mit einer Behinderung verweigern, da es unmöglich ist, das Gebäude für die Person zugänglich zu machen. 




⁽¹⁾ <https://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/renovation-transformation/aides-capital/amenagement-speciaux-personnes-handicapees.html>


SEXUELLE ORIENTIERUNG

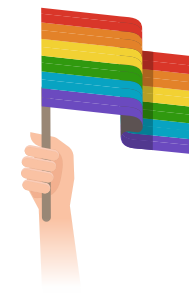
VERBOTEN

Angesichts der Wohnfläche möchte Frau D. ihr Haus lieber an eine junge Familie vermieten als an einen alleinstehenden Mann. Unter den KandidatInnen sind zwei junge Paare, die sagen, dass sie in naher Zukunft Kinder haben möchten. Bei den Besichtigungen stellt die Besitzerin fest, dass es sich bei einem der beiden um ein homosexuelles Paar handelt, von dem sie glaubt, dass es nie in der Lage sein wird, Kinder zu bekommen. Sie beschließt daher, das Haus an das heterosexuelle Paar zu vermieten.

Da es keine Garantie dafür gibt, dass eines der beiden Paare tatsächlich Kinder bekommen wird, ist der Ausschluss eines Paares wegen seiner sexuellen Orientierung diskriminierend. Darüber hinaus bleibt die Adoption für beide Paare eine Möglichkeit. 

ERLAUBT

Einem lesbischen Paar mit mehreren Kindern aus früheren Beziehungen wird eine Wohnung verweigert. Es stellt sich heraus, dass diese Verweigerung auf der begrenzten Wohnfläche der Wohnung und nicht auf ihrer sexuellen Orientierung beruht. 



GESCHLECHT

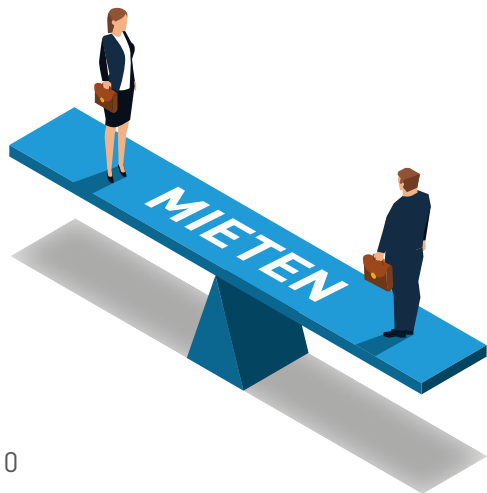
⊗ VERBOTEN

Nachdem er ein Haus auf dem Land geerbt hat, freut sich Herr F. seine Wohnung in einem Viertel mit schlechtem Ruf zu verlassen und sie zur Miete freigeben zu können. Herr F. hält die Lage seiner Wohnung für einen zu gefährlichen Ort für eine Frau und erklärt in seiner Anzeige nur an Männer zu vermieten.

Eine solche Anzeige ist natürlich als diskriminierend zu betrachten. Es liegt nicht in der Verantwortung der EigentümerInnen zu beurteilen, ob eine Nachbarschaft für eine bestimmte Person zu gefährlich ist oder nicht (vor allem nicht aufgrund eines verbotenen Motivs). ┘

✔ ERLAUBT

Bei Besichtigungen kann Herr K. potenzielle MieterInnen auf die Situation in der Nachbarschaft aufmerksam machen, dies aber unabhängig vom Geschlecht oder anderen gesetzlich verbotenen diskriminierenden Motiven. ┘



RELIGION ODER WELTANSCHAUUNG

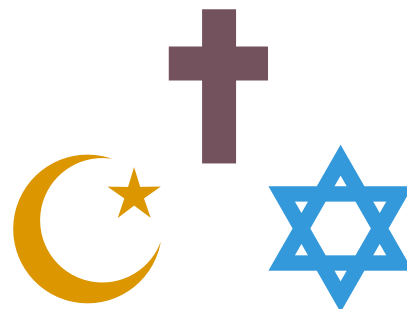
⊗ VERBOTEN

Frau Z. ist sehr um das Wohlergehen ihrer MieterInnen besorgt. Sie findet die Abwesenheit ihres neuen Mieters während der Sonntagsmessen sehr beunruhigend, obwohl sie ihm während der Besichtigungen den Zeitplan und den Standort der Kirche mitgeteilt hatte. Sie beschließt, ihn anzurufen, um ihn um eine Erklärung zu bitten. Dieser antwortet ihr, Atheist zu sein und deshalb nicht an Messen teilnehmen zu wollen.

Das Verhalten von Frau Z. kann als Belästigung aufgrund einer Weltanschauung betrachtet werden und daher als diskriminierend angesehen werden. ┘

✔ ERLAUBT

Die Verweigerung der Vermietung einer Wohnung, die monatlich 1.000 Euro kostet, an eine Person einer bestimmten Religion, weil sie ein Monatsgehalt von 1.300 Euro und keine anderen Ressourcen hat, ist an sich nicht diskriminierend, wenn die Wahl ausschließlich auf der Grundlage der Solvenz getroffen wird. ┘



TATSÄCHLICHE ODER VERMEINTLICHE ZUGEHÖRIGKEIT ZU EINER „RASSE“ ODER ETHNISCHEN GRUPPE / STAATSANGEHÖRIGKEIT

⊗ VERBOTEN

Herr B., der einen ausländisch klingenden Namen hat, entdeckt eine Anzeige für eine Wohnung, die perfekt für seine kleine Familie sein könnte. Voller Enthusiasmus kontaktiert er die Immobilienagentur und die Maklerin gibt ihm Auskunft über die Immobilie. Bei der Terminvereinbarung für eine mögliche Besichtigung gibt Herr B. seinen Nachnamen an. Plötzlich erzählt ihm die Immobilienmaklerin, dass sie gerade die Information erhalten habe, dass die Unterkunft nicht mehr zur Verfügung steht. Sehr überrascht von dieser Erfahrung spricht Herr B. mit einer Kollegin darüber. Diese beschließt, die Agentur zu kontaktieren und schafft es, einen Termin für eine Besichtigung zu vereinbaren, wobei die Immobilienmaklerin bekräftigt, dass die Immobilie noch verfügbar ist. Herr B. und seine Kollegin beschließen, die Maklerin mit diesem Widerspruch zu konfrontieren. Die sich sichtlich unbehaglich fühlende Maklerin erklärt, dass der Vermieter keine ausländischen MieterInnen wolle und dass sie verhindern wollte, dass Herr B. seine Zeit verschwendet.

In diesem Fall haben sich der Eigentümer und die Immobilienmaklerin diskriminierend verhalten. Der Erste durch die Anordnung zur Verweigerung von Personen mit ausländischer Herkunft, die Zweite durch die Zustimmung zur Einhaltung dieser Anordnung. ┘

✔ ERLAUBT

KandidatInnen vorzuziehen, ohne auf objektive Kriterien zurückzugreifen, sondern sich auf subjektivere Merkmale (Sympathie, Passen zum Umfeld usw.) zu verlassen, ist nicht diskriminierend, solange die EigentümerInnen ihre Wahl nicht auf verbotene Diskriminierungsmotive stützen. ┘



Ausnahmen von diesem Grundsatz der Nicht-diskriminierung können durch bestimmte positive Maßnahmen gemacht werden, die darauf abzielen, Dienstleistungen speziell für bestimmte Personengruppen zu erbringen.

Beispiele: Unterkünfte für Frauen / Männer / Junge Menschen / Menschen mit Behinderungen...



Wie können wir nicht diskriminieren?

Einige Tipps

1. Für ImmobilienmaklerInnen:

Wenn Sie diskriminierende Motive von bestimmten EigentümerInnen anwenden, können auch Sie strafrechtlich dafür verfolgt werden. Daher ermutigen Sie EigentümerInnen, sich nicht auf Vorurteile oder Stereotype zu stützen und erinnern Sie sie gleichzeitig an den rechtlichen Rahmen, in dem Sie tätig sind.

1.1 Angesichts diskriminierender Anforderungen von VermieterInnen

Wenn EigentümerInnen Ihnen sagen: „Wir sind offen für alle KandidatInnen, außer für gleichgeschlechtliche Paare.“:

- Versuchen Sie zu verstehen warum sie so handeln: Negative Erfahrungen aus der Vergangenheit? Vorurteile gegen eine bestimmte Gruppe von Menschen?;
- Dekonstruieren Sie das Stereotyp und verwenden Sie objektive Kriterien: bringen Sie BesitzerInnen dazu mögliche Vorurteile abzubauen;
- Helfen Sie ihnen, die Anzeige klar und präzise zu formulieren;
- Informieren Sie die EigentümerInnen: erinnern Sie sie an das Gesetz und Ihre Verpflichtung, es einzuhalten, um eine Diskriminierung zu vermeiden;
- Wenn Sie nicht mit den EigentümerInnen einverstanden sind, weigern Sie sich, ihre Immobilie zu vermieten.



1.2 Angesichts diskriminierender Äußerungen von KollegInnen

Wenn Ihnen KollegInnen sagen: „Zwischen den beiden Kandidaten ist es besser, an das Paar zu vermieten. Es hat eine bessere Situation als die alleinstehende Frau.“:

- Machen Sie sie auf die Vorurteile aufmerksam, die sie vermitteln;
- Erinnern Sie daran, objektive Kriterien zu verwenden und allgemein auch an die Verpflichtung ihres Berufsstandes.

1.3 KandidatInnen gegenüber

Wenn KandidatInnen Sie nach den EigentümerInnen der Immobilie anhand von Stereotypen befragen:

- Greifen Sie nicht auf Lügen zurück. Verstärken Sie Stereotype nicht, indem Sie mögliche Vorurteile unterstützen.
- Erinnern Sie die KandidatInnen daran, dass ein solches Verhalten diskriminierend ist. Sie können sie auch ermutigen, aufgeschlossen zu sein und sie herausfordern, indem Sie ihnen sagen, dass Vorurteile keine Auswirkungen auf die Eigenschaften der Immobilie oder des damit verbundenen Vertrags haben.

2. Für EigentümerInnen:

Als EigentümerInnen haben Sie Rechte, einschließlich das Recht, MieterInnen auszuwählen. Aber Vorsicht, Ihre Wahl muss unter Berücksichtigung objektiver Kriterien getroffen werden und darf unter keinen Umständen von Vorurteilen und Stereotypen beherrscht werden.

Klare und präzise Anzeigen aufstellen

Um KandidatInnen objektiv auswählen zu können, ist es wichtig, bestimmte Auswahlkriterien sowie eine genaue Beschreibung der Immobilie schriftlich festzuhalten.

Dazu gehören:

- die finanziellen Mittel, die für die Miete oder den Kauf der Immobilie benötigt werden;
- die Eigenschaften der Wohnung, nämlich: die Anzahl der Zimmer, die Größe, die Ausstattung...
- der Zustand der Wohnung: seine Zugänglichkeit, die anstehenden Arbeiten...
- die Liste der Dokumente, die von den BewerberInnen benötigt werden.

Somit wird klar, je transparenter die EigentümerInnen handeln, desto unwahrscheinlicher ist es, dass sie diskriminieren. Für HausbesitzerInnen, die ihre Immobilie vermieten wollen, steht die Frage der Kreditwürdigkeit der KandidatInnen nach wie vor im Vordergrund. Obwohl diese Frage legitim ist, ist es dennoch zu einfach, die Frage auf die Lohnbedingungen zu beschränken, da alternative Einkünfte (wie Arbeitslosengeld oder Einkommen zur sozialer Eingliederung) eine gewisse Garantie darstellen. Die Ängste haben eher mit Vorurteilen zu tun. In keinem Fall kann die Solvenz oder die Seriosität der MieterInnen zu 100% garantiert werden.



WIE KÖNNEN WIR NICHT DISKRIMINIEREN?

3. Für die KandidatInnen:

Sie haben Rechte, einschließlich das Recht, nicht aufgrund gesetzlich verbotener Motive diskriminiert zu werden. Aber Vorsicht, es gibt auch objektive Kriterien, welche die Entscheidungen der VermieterInnen für oder gegen bestimmte MieterInnen beeinflussen können.

Vergessen Sie nicht, dass Sie als KandidatIn auch unangebrachte Vorurteile gegenüber VermieterInnen haben könnten, die Ihre Wahl für oder gegen das Mieten von Immobilien beeinflussen könnten. Dies gilt auch für Ihr Verhalten gegenüber ImmobilienmaklerInnen und anderen potenziellen KandidatInnen, die Sie bei Besichtigungen der Immobilie kennengelernt haben.

Wenn Sie der Meinung sind, dass Sie bei der Suche nach einer Immobilie diskriminiert wurden, wenden Sie sich bitte an das CET (Zentrum für Gleichbehandlung).



4. Für Jeden:

Jeder hat Stereotype und Vorurteile im Kopf, das ist normal. Sich dessen bewusst zu sein, bedeutet, Strategien entwickeln zu können, um damit umzugehen.

In der Tat sind ideale KandidatInnen nicht immer diejenige, die man glaubt und eine Person nicht nach objektiven Kriterien auszuwählen, die nichts mit legitimen Garantien zu tun haben, setzt EigentümerInnen einer möglichen Strafverfolgung aus.

Unter Berücksichtigung objektiver Kriterien, d.h. der tatsächlichen Garantien, die in den Anträgen angegeben sind, ist die Vermietung der Immobilie in Übereinstimmung mit dem Gesetz und ohne Diskriminierung möglich. Gleicher Zugang zu einer Immobilie für alle.



MEDIENECKE

Der Kurzfilm von Artus de Penguern „Un excellent dossier“ (auf Französisch) basierend auf einer Idee von Caroline Birouste, illustriert auf anschauliche Art das Thema.



<https://www.youtube.com/watch?v=9iyTXHxCvLo>



Zusammenfassung

Nach luxemburgischem Recht ist es verboten: *Insgesamt sind 7 Diskriminierungsmotive verboten:*

- bestimmte BewerberInnen auf der Grundlage der sieben verbotenen Motive und ohne objektive Rechtfertigung unterschiedlich zu behandeln;
- auf Anordnung Dritter zu diskriminieren;
- potenzielle MieterInnen durch die Schaffung eines Umfelds zu belästigen, das die Würde des Menschen verletzt und eine Atmosphäre schafft, die feindselig, erniedrigend, beleidigend oder aggressiv ist.

1. *tatsächliche oder vermeintliche Zugehörigkeit zu einer „Rasse“ oder ethnischen Gruppe;*
2. *Geschlecht;*
3. *sexuelle Orientierung;*
4. *Religion oder Weltanschauung;*
5. *Behinderung;*
6. *Alter;*
7. *Staatsangehörigkeit.*



Das CET (ZENTRUM FÜR GLEICHBEHANDLUNG)

In Luxemburg wurde das CET im Rahmen des Gesetzes vom 28. November 2006 geschaffen. Das CET arbeitet unabhängig und hat die Aufgabe, die Gleichbehandlung aller zu fördern, zu analysieren beziehungsweise Diskriminierungen aufgrund der ihm durch die Gesetzgebung zugeteilten Motive zu beobachten.

In diesem Zusammenhang kann das CET:

- **Berichte veröffentlichen, Empfehlungen und Ratschläge erteilen sowie Studien zu allen Fragen rund um das Thema Diskriminierung erstellen;**
- **Informationsmaterial erstellen und verteilen;**
- **tatsächlichen Diskriminierungsopfern beziehungsweise Personen, die sich diskriminiert fühlen helfen und zwar durch ein Beratungs- und Orientierungsangebot im Hinblick auf geltende Gesetzgebung, Rechtsprechung und Mittel zur Umsetzung ihrer Rechtsansprüche.**

ABER: Das CET ist nicht befugt, vor Gericht zu ziehen, diese Rolle wird von gemeinnützigen Vereinen übernommen, deren Statuten die Bekämpfung von Diskriminierungen vorsehen und die vom Justizministerium eine Genehmigung dafür erhalten haben.

Kontakt: info@cet.lu • Telefon (+352) 28 37 36 35



Der vorliegende Leitfaden hat beispielhaften Charakter und ersetzt keine Rechtsberatung. Rechtsstreits müssen von den Gerichten beigelegt werden. Das CET und seine Partner übernehmen diesbezüglich keine Haftung.

In Zusammenarbeit mit

caritas
LUXEMBOURG

Chambre immobilière



cet.lu