

»» Mietrecht »» von Massimo Füllbeck [527]

BGH entscheidet zum AGG

Ein Immobilienmakler, der Mietinteressenten bei der Wohnungsvermittlung wegen ihrer ethnischen Herkunft benachteiligt, verstößt gegen § 19 Abs. 2 AGG und haftet persönlich auf immateriellen Schadensersatz sowie Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

BGH, Urteil v. 29.01.2026, I ZR 129/15

Der Fall:

Die Klägerin bewarb sich im November 2022 mehrfach über ein Onlineformular auf vom Beklagten als Makler angebotene Mietwohnungen. Sie verwendete dabei ihren pakistanisch klingenden Vor- und Nachnamen. Sämtliche Anfragen wurden abgelehnt.

Weitere Anfragen, die sie selbst oder über Dritte unter ebenfalls ausländisch klingenden Namen stellte, blieben ebenfalls erfolglos. Demgegenüber führten von der Klägerin veranlasste Anfragen mit identischen Angaben zu Einkommen, Beruf, Haushaltsgröße etc., jedoch unter typisch deutsch klingenden Namen („Schneider“, „Schmidt“, „Spiell“), jeweils zur Einladung zu einem Besichtigstermin.

Die Klägerin sah sich deshalb wegen ihrer ethnischen Herkunft benachteiligt und machte Ansprüche nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) geltend:

- angemessene Entschädigung (immaterieller Schaden)
- Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten

Das Problem:

Verstößt der Makler gegen das Allgemeine Gleichbehandlungs Gesetz?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Revision hatte keinen Erfolg.

1. AGG anwendbar

Die öffentlich im Internet angebotenen Wohnungsvermittlungen des Maklers richteten sich an die Allgemeinheit und fallen in den Anwendungsbereich des AGG. Das Benachteiligungsverbot wegen ethnischer Herkunft gilt somit.

2. Indiz für Diskriminierung

Die unterschiedliche Behandlung identischer Bewerberdaten allein aufgrund der Namen stellt ein hinreichendes Indiz für eine Benachteiligung wegen ethnischer Herkunft dar.

3. Keine Rechtsmissbräuchlichkeit

Es ist rechtlich zulässig, dass die Klägerin die Beweislage durch Testanfragen – auch unter falschem Namen oder durch Hilfspersonen – geschaffen hat. Ein Missbrauch (z.B. bloßes „Erschleichen“ der Bewerberstellung zur Anspruchsverfolgung) lag nicht vor, da ernsthaftes Interesse an der Wohnung bestand.

4. Eigenhaftung des Maklers

Der Makler ist als mit der Mieterauswahl betraute Person selbst Adressat des Benachteiligungsverbots (§ 19 Abs. 2 AGG). Er haftet daher bei Verstoß auf Schadensersatz nach § 21 Abs. 2 AGG.

Eine mögliche zusätzliche Haftung des Vermieters schließt die Eigenhaftung des Maklers nicht aus.

5. Verschulden

Ob Verschulden stets erforderlich ist, musste nicht entschieden werden. Im konkreten Fall lag jedenfalls fahrlässiges Handeln vor.

6. Höhe des Schadensersatzes

Die zugesprochenen 3.000 € immaterieller Schadensersatz wegen der Schwere des Verstoßes sind rechtlich nicht zu beanstanden.

Praxis-Tipp:

Diskriminierende Auswahlentscheidungen bei Wohnungsbesichtigungen verstößen gegen das AGG; auch Verwalter können hierfür persönlich auf Entschädigung haf-ten.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ