



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Ausschluss der Wohnungsvergabe an minderjährige Mitglieder per genossenschaftlicher Vergaberichtlinie zulässig

30.07.2014 Fachinformation

Mit einer einstweiligen Verfügung sollte die Wohnungsbaugenossenschaft als Verfügungsbeklagte verpflichtet werden, die Verfügungsklägerin als minderjähriges Mitglied bei der Bewerbung um eine bestimmte Wohnung zu berücksichtigen und die Minderjährigkeit unberücksichtigt lassen. Das AG Schöneberg hat mit Urteil vom 4. Juli 2014 den Erlass der einstweiligen Verfügung abgelehnt.

Sachverhalt

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einer wohnungsgenossenschaftlichen Mitgliedschaft. Die Verfügungsklägerin wurde 1997 geboren und ist seit März 1998 registriertes Mitglied der beklagten Berliner Wohnungsgenossenschaft.

In der Satzung der Verfügungsbeklagten ist folgendes auszugsweise geregelt:

„§ 13 (2) Jedes Mitglied der Genossenschaft hat das Recht auf wohnliche Versorgung und auf Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen ...“

§ 14 (1) Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung (...) stehen ebenso wie die Inanspruchnahme von Betreuungs- und Dienstleistungen grundsätzlich Mitgliedern der Genossenschaft zu.

(2) Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds kann aus dieser Bestimmung und aus § 13 Abs. 2 nicht abgeleitet werden.

§ 28 (1) Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über

1. (...)
2. *die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft.“*

In den beschlossenen Grundsätzen der Wohnungsvergabe heißt es dann auszugsweise:

„2. Allgemeine Grundsätze der Wohnungsvergabe

(...)“

Der Abschluss eines Dauernutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung setzt ein Mindestalter von 18 Jahren der vertragsführenden Mitglieder voraus.“

Die schwangere Verfügungsklägerin ist minderjährig und bewohnt noch zusammen mit ihrer Mutter eine Wohnung im Wohnungsbestand der Beklagten. Im März 2014 unterzeichnete die Verfügungsklägerin mit ihrem Partner - dem Vater des ungeborenen Kindes - einen Wohnungsbewerbersbogen und wies auf ihre Schwangerschaft als Minderjährige hin. In der Folge erhielt sie von der Verfügungsbeklagten mehrere Wohnungsangebote, auf die sie sich bewarb. Am 24. März 2014 teilte die Verfügungsbeklagte der minderjährigen Bewerberin über ihren Vater mit, sie werde nach den Vergaberichtlinien aufgrund ihrer Minderjährigkeit nicht berücksichtigt. Eine Auskunft

gleichen Inhalts erhielt auch die Mutter der Verfügungsklägerin. Die Verfügungsklägerin forderte mit anwaltlichem Schreiben vom 6. Juni 2014 die Verfügungsbeklagte auf, die Minderjährigkeit bei der Vergabe von Wohnungen unberücksichtigt zu lassen. Nach ihrer Ansicht seien die Vergaberichtlinien unwirksam, da sie gegen § 13 der Satzung und § 19 AGG (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz) verstoßen.

Sie beantragte daher per einstweilige Verfügung die Genossenschaft zu verpflichten, sie bei der Bewerbung um die näher bezeichnete Wohnung zu berücksichtigen und die Minderjährigkeit unberücksichtigt zu lassen.

Das Gericht hält die einstweilige Verfügung für zulässig, jedoch in der Sache für unbegründet.

Kein Verstoß gegen Satzung oder AGG

Das Gericht hat ausgeführt, dass die Verfügungsklägerin gegen die Verfügungsbeklagte keinen Anspruch auf Berücksichtigung bei der Vergabe der Wohnung hat. Die Minderjährigkeit dürfe die Verfügungsklägerin bei der Wohnungsvergabe berücksichtigen, da sich dies aus den Vergaberichtlinien ergebe, die weder gegen die Satzung noch gegen § 19 AGG verstoßen. Im Einzelnen führt das Gericht aus, dass die Satzung gerade in § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 28 Abs. 1b eine Ermächtigung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen aufzustellen. Ein Verstoß gegen die Satzung liegt nicht vor, da in § 14 Abs. 2 der Satzung bestimmt wird, dass ein individueller Anspruch auf wohnliche Versorgung gerade nicht besteht. Von daher muss die Frage der Minderjährigkeit nicht in der Satzung selber geregelt sein, sondern kann in den entsprechenden Richtlinien geregelt werden.

Vergabe von Wohnungen stellt Massegeschäft i. S. v. AGG dar

Das Gericht hat auch keinen Verstoß gegen das AGG gesehen. Das Gericht hält zwar das AGG grundsätzlich für anwendbar, da es sich bei der Wohnungsvergabe um ein Massegeschäft ähnliches Geschäft nach § 19 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2, Abs. 5 Satz 3 AGG handelt. Mietverträge über Wohnraum werden typischerweise in Ansehung der Person geschlossen und der Vermieter will sich regelmäßig vor Abschluss des Vertrages einen Eindruck von seinen Vertragspartnern machen. Der Gesetzgeber geht aber nach Auffassung des Gerichtes zu Recht davon aus, dass mit einer steigenden Anzahl zu vermietenden Wohnungen das Ansehen der Mieterinteressen für den Vermieter von nachlassender Bedeutung ist. Die Verfügungsbeklagte ist Vermieterin und vermietet mehr als 50 Wohnräume, sodass die Vermutung begründet ist, dass das Ansehen der Person des konkreten Mieters für die Verfügungsbeklagte allenfalls nachrangige Bedeutung hat. Die Anwendung des AGG ist also gegeben.

Schlechterstellung der Minderjährigen gerechtfertigt

Eine Benachteiligung bleibt aber aus, obwohl die Verfügungsbeklagte die Verfügungsklägerin zwar wegen ihres Alters nach § 3 Abs. 2 AGG mittelbar benachteiligt. Minderjährige sind mit volljährigen Mitgliedern zu vergleichen, wobei zwischen den beiden Gruppen nicht nur eine Ungleichbehandlung, sondern eine Schlechterstellung der minderjährigen Mitglieder vorliegt, da bei der Begründung des Mietverhältnisses minderjährige Interessenten nicht berücksichtigt werden. Dabei ist die Über- oder Unterschreitung einer bestimmten Altersstufe nicht erforderlich, sodass durch die Statuierung einer jeglichen Altersgrenze Benachteiligungen vorliegen können.

Jedoch hält das Gericht diese Schlechterstellung auch für gerechtfertigt. Durch den Abschluss von Mietverträgen durch minderjährige Mitglieder würde sich die Verfügungsbeklagte den Risiken der Rechtsfolgen der §§ 104 ff. BGB unterwerfen. Die einzige Möglichkeit sich diesen Rechtsfolgen nicht auszusetzen ist die Meidung mit der Kontrahierung mit minderjährigen Mitgliedern. Diese Option darf der Verfügungsbeklagten nicht verwehrt werden.

Des Weiteren ergibt sich eine Rechtfertigung aus § 20 Abs. 1 AGG. Der Schutz der Minderjährigen und auch deren Vertragspartner ist im BGB in den §§ 104 ff. geregelt. Diese Schutzwirkung für beide Vertragsparteien kann durch das Berufen auf das AGG nicht ausgehebelt werden.

Die Vergaberichtlinien waren somit rechtmäßig, sodass die Bewerbung des minderjährigen Mitglieds keine Berücksichtigung finden musste. Vor diesem Hintergrund war die einstweilige Verfügung zurückzuweisen.

Die Urteilsgründe liegen im PDF-Format vor und können von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden.

Downloads

11-14_minderjaehrige	1.26 MB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/ausschluss-der-wohnungsvergabe-minderjaehrige-mitglieder-genossenschaftlicher-vergaberichtlinie-zulaessig>