



Amtsgericht Schöneberg

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 16 C 133/14

verkündet am : 04.07.2014
Janke, JB

In dem Rechtsstreit

- Prozessbevollmächtigte:

Verfügungsklägerin,

g e g e n

die  Berlin oG.

- Prozessbevollmächtigter:

Verfügungsbeklagte,

hat das Amtsgericht Schöneberg, Zivilprozessabteilung 16, Grunewaldstraße 66/67, 10823 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 04.07.2014 durch den Richter am Amtsgericht Hascher

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 12. Juni 2014 in der Form vom 04. Juli 2014 wird abgelehnt.
2. Die Kosten des Verfahrens trägt die Verfügungsklägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Verfügungsklägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages ab-

wenden, wenn nicht die Verfügungsbeklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einer wohnungsgenossenschaftlichen Mitgliedschaft.

Die Verfügungsklägerin wurde am .1997 geboren und ist seit März 1998 registriertes Mitglied der Beklagten, bei welcher es sich um eine Wohnungsgenossenschaft handelt.

Die Satzung der Verfügungsbeklagten lautet auszugsweise wie folgt:

§ 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 Mitgliedes 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

a) (...)

b) 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 bewohnt mit ihrer Mutter eine Wohnung, die ebenfalls im Wohnungsbestand der Beklagten steht. Ferner bewohnen der Vater der Verfügungsklägerin und deren Großeltern Wohnungen aus dem Wohnungsbestand der Verfügungsbeklagten.

Am 02.03.2014 unterzeichnete die Verfügungsklägerin mit ihrem Partner - dem Vater des ungeborenen Kindes - einen Wohnungsbewerberbogen der Verfügungsbeklagten und wies auf ihre Schwangerschaft als Minderjährige hin. Wegen der genauen Einzelheiten des Bewerbungsbogens wird auf diesen Bezug genommen.

In der Folge erhielt die Verfügungsklägerin von der Verfügungsbeklagten mehrere Wohnungsangebote, unter anderem am 11.03.2014 über eine Wohnung in der Martin-Luther-Straße 96 und am 19.05.2014 über eine Wohnung in der Salzburger Straße 6. Weitere Angebote folgten unter dem 25., 26 und 27. Juni 2014, unter anderem für eine Wohnung im Horstweg 22, 2.OG Mitte. Auf die namentlich bezeichneten Wohnungen bewarb sich die Verfügungsklägerin.

Am 24.03.2014 teilte die Verfügungsbeklagte der Verfügungsklägerin über ihren Vater mit, sie werde nach den Vergaberichtlinien aufgrund ihrer Minderjährigkeit nicht berücksichtigt. Eine Auskunft gleichen Inhalts erhielt die Mutter der Verfügungsklägerin von der Verfügungsbeklagten telefonisch am 06.06.2014.

Im weiteren Verlaufe kam es dann zu weiterem Schrift- und Telefonverkehr zwischen der Verfügungsbeklagten und den Eltern der Verfügungsklägerin. Wegen des genauen Inhalts, insbesondere des e-mail-Verkehrs, wird auf diesen Bezug genommen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 06.06.2014 forderte die Verfügungsklägerin die Verfügungsbeklagte auf, die Minderjährigkeit bei der Vergabe von Wohnungen unberücksichtigt zu lassen. Die Verfügungsbeklagte erwiderte das Schreiben mit Schriftsatz vom 11.06.2014 und teilte ihr mit, sie handle in Gemäßheit der Satzung. Auf ein Schreiben der Verfügungsklägerin vom 11.06.2014, ob sie bei der Vergabe der Wohnung in der Salzburger Straße 6 berücksichtigt werde, erhielt die Verfügungsklägerin keine Antwort.

Die Verfügungsklägerin trägt vor, sie erwarte im Oktober 2014 ein Kind und habe den Wunsch, gemeinsam mit dem zukünftigen Vater des Kindes einen eigenen Hausstand zu gründen. Sie ist der Ansicht, die Vergaberichtlinien verstießen gegen § 13 der Satzung und § 19 AGG.

Die Verfügungsklägerin beantragt,

die Verfügungsbeklagte zu verpflichten, bei der Bewerbung um die Wohnungen Salzburger Straße 6 in 10825 Berlin, 2. OG links, Wohnungskennziffer 110.008.00 und Horstweg 22, 2.OG Mitte, die Minderjährigkeit der Verfügungsklägerin unberücksichtigt zu lassen.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

Die Verfügungsbeklagte sieht die einstweilige Verfügung wegen einer Vorwegnahme der Hauptsache als unzulässig an und vermag weder einen Verstoß gegen die Satzung noch das AGG, welches es für sich nicht anwendbar hält, zu erkennen. Im Übrigen beruft sie sich auf einen der Verfügungsklägerin ausreichend zur Verfügung stehenden Wohnraum. Ferner verweist sie auf einen mangelnden Kontrahierungszwang - der sich auch nicht aus dem AGG herleiten lasse - und dem Umstand, dass die Verfügungsklägerin keine eigene Einkünfte habe und den Wohnraum noch an den Lebensgefährten untervermieten wolle.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. „

Entscheidungsgründe

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist gem. §§ 935, 940 ZPO zulässig, in der Sache aber unbegründet, so dass er abzulehnen war.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist in Form einer Leistungsverfügung nach § 940 ZPO analog statthaft. Die Verfügungsklägerin erstrebt vorläufige Befriedigung, namentlich das Unberücksichtigen ihrer Minderjährigkeit bei der Bewerbung um die von

der Verfügungsklägerin begehrten Wohnungen. Würde auf die Erwirkung eines Titels im ordentlichen Verfahren verwiesen, wäre davon auszugehen, dass die von der Verfügungsklägerin begehrten Wohnungen bereits nach Erwirken des Titels vergeben sein werden, sodass der Verfügungsklägerin wesentliche Nachteile drohen. Insoweit hat sich diese Gefahr bereits realisiert, da die Wohnung in der Salzburger Straße nach den Angaben der Verfügungsbeklagten nicht mehr zur Verfügung steht.

Entgegen der Annahme der Verfügungsbeklagten liegt auch keine unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache vor, da die Verfügungsklägerin sich mit ihrem Antrag explizit auf zwei näher bezeichnete Wohnungen bezieht, die nur für einen kurzen Zeitraum dem genossenschaftlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die in dem Antrag enthaltene Rechtsfrage ist zwar von grundsätzlicher Bedeutung und auf eine unbestimmte Anzahl von Fällen anwendbar, indes hat sich die Verfügungsklägerin nicht auf die pauschale Beantwortung dieser Rechtsfrage beschränkt, sondern ihren Antrag zielgerichtet auf nur kurzfristig zur Verfügung stehende Wohnungsangebote bezogen. Die Regelung dieses - auf die kurzfristigen Wohnungsangebote - bezogenen Zustandes wird maßgeblich von dem Antrag der Verfügungsklägerin erfasst, so dass keine Vorwegnahme einer Hauptsache vorliegt.

Indes ist der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung unbegründet.

Die Verfügungsklägerin hat gegen die Verfügungsbeklagte keinen Anspruch auf Berücksichtigung bei der Vergabe der Wohnung aus der Mitgliedersatzung der eG.

Die Verfügungsbeklagte darf die Minderjährigkeit der Verfügungsklägerin bei der Wohnungsvergabe berücksichtigen.

Dies ergibt sich aus den Wohnungsvergaberichtlinien der Verfügungsbeklagten.

Entgegen der Auffassung der Verfügungsklägerin verstoßen die Wohnungsvergaberichtlinien weder gegen die Satzung der Verfügungsbeklagten noch gegen § 19 AGG.

Die Satzung enthält in § 13 Abs.2 S.1 und § 28 Abs.1 b) gerade eine Ermächtigung für den Vorstand und den Aufsichtsrat, Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen aufzustellen. Dies wurde mit den von der Verfügungsklägerin angegriffenen Vergaberichtlinien umgesetzt. Sie stellen eine Präzisierung und Konkretisierung der Satzung dar. Bei den Vergaberichtlinien handelt es sich um die Bestimmungen, von denen in § 13 Abs.2 S.1 letzter Halbsatz die Rede ist. Ein Verstoß gegen die Satzung liegt nicht vor, zumal gerade auch in § 14 Abs.2 der Satzung bestimmt wird, dass ein individueller Anspruch auf wohnliche Versorgung gerade nicht besteht.

Insoweit ist auch nicht erforderlich, dass die Frage der Minderjährigkeit in der Satzung selbst geregelt wird. Es ist interessengerecht, die Festlegung der Grundsätze für die Vergabe der Wohnung dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zu übertragen, da diese Organe wesentlich flexibler auf sich ändernde Bedürfnisse reagieren können als die Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung.

Da die Satzung eben keine Bestimmung dahingehend enthält, dass auch Minderjährige einen Anspruch auf wohnliche Versorgung mit Genossenschaftswohnungen haben, liegt ein Verstoß gegen die Satzung nicht vor.

Auch stellt die Vergaberichtlinie keine verbotswidrige Benachteiligung im Sinne des AGG dar.

Entgegen der Auffassung der Verfügungsbeklagten ist deren Anwendungsbereich eröffnet. Bei der Wohnungsvergabe - wie im vorliegenden Fall - handelt es sich um ein Massengeschäften ähnliches Geschäft nach §§ 19 Abs.1 Nr. 1 Alt. 2, Abs. 5 S. 3 AGG. Die Mietverträge über Wohnraum werden zwar typischerweise in Ansehung von Personen geschlossen. Der Vermieter will sich regelmäßig vor Abschluss des Vertrages einen Eindruck von seinem Vertragspartner und gegebenenfalls dessen Vertragspartner von dem Vermieter machen. Der Gesetzgeber geht aber zu Recht davon aus, dass mit einer steigenden Anzahl zu vermietender Wohnungen das Ansehen der Mietinteressenten für den Vermieter von nachlassender Bedeutung ist (Staudinger, § 19 AGG Rn. 27). 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.

Im Übrigen liegen keine Ausnahmen vom sachlichen Anwendungsbereich vor.

Eine generelle Ausnahme von den Benachteiligungsgründen des § 19 Abs.1 AGG zur Erreichung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 19 Abs.3 AGG kommt unter Berücksichtigung des von der Verfügungsbeklagten erarbeiteten Integrationskonzepts nicht in Betracht. Das Konzept ist sozial und genossenschaftlich geprägt. Die Nichtberücksichtigung der minderjährigen Verfügungsklägerin widerspricht dabei grundsätzlich dem Konzept hinsichtlich „besonderer familiärer, wirtschaftlicher [...] oder sozialer Umstände der Lebenssituation des Mitglieds“.

Die Benachteiligungsverbote aus § 19 Abs.1 AGG sind bereits bei der Anbahnung des Vertrages zu beachten (Staudinger, § 19 AGG Rn. 42). Dies gilt insoweit auch für das Vergabeverfahren bezüglich der Zuweisung der Wohnungsangebote an Interessenten.

Eine Benachteiligung der Verfügungsklägerin liegt aber nicht vor. Die Verfügungsbeklagte benachteiligt die Verfügungsklägerin zwar wegen ihres Alters nach § 3 Abs.2 AGG mittelbar. 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 (Staudinger, § 19 AGG Rn. 18).

Diese Schlechterstellung ist jedoch bereits auf Tatbestandsebene des § 3 Abs.2 AGG gerechtfertigt. Die Verfügungsklägerin hat das Vorliegen eines sachlichen Grundes und den Einsatz erforderlicher und angemessener Mittel nicht glaubhaft ausschließen können.

Die Feststellung des sachlichen Grundes setzt eine Wertung voraus, die sich nach objektiven Maßstäben zu richten hat. Dabei muss der Eigenart des Schuldverhältnisses hin-

reichend Rechnung getragen werden. Der Prüfungsmaßstab ist durch den eigenen Beurteilungsspielraum der Verfügungsbeklagten beschränkt. 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 bleiben.

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

Letztlich hat sich die Verfügungsbeklagte auch nicht durch die wiederholte Übersendung von Wohnungsangeboten ihrer eigenen Statuten hinsichtlich der Minderjährigkeit begeben. Entsprechend Ziffer7 der Vergaberichtlinien kann nur der Vorstand von den Grundsätzen zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen abweichen. Dies setzt voraus, dass der Vorstand Kenntnis von dem Abweichen von den aufgestellten Grundsätzen - hier der Minderjährigkeit - hat und dies bewußt toleriert. Vorliegend wurde der Verfügungsklägerin aber bereits mitgeteilt, dass sie wegen ihrer Minderjährigkeit keine Berücksichtigung finden wird. Ein abweichendes Verhalten des Vorstandes, von dem die Angebote nicht autorisiert wurden, liegt damit nicht vor.

Da kein Verstoß gegen die Satzung und § 19 AGG vorliegt, kommt es nicht mehr darauf an, ob die Verfügungsklägerin über hinreichend finanzielle Mittel verfügt, die Wohnung untervermieten möchte oder anderweitig eine ausreichende wohnliche Versorgung besteht. Gleichermaßen unerheblich ist, ob aus dem AGG ein Kontrahierungszwang folgt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen hinsichtlich der Kosten auf § 91 ZPO und hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr.6, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Entscheidung können Sie unter bestimmten Voraussetzungen **Berufung** einlegen, wenn Sie durch die Entscheidung in Ihren Rechten beeinträchtigt sind.

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit Sie **Berufung** einlegen können?

Der Wert des Beschwerdegegenstandes muss **600,00 Euro** übersteigen

oder

Die **Berufung** ist vom Gericht, das die Entscheidung getroffen hat, zugelassen worden.

2. Müssen Sie sich **anwaltlich vertreten lassen**?

Im **Berufungsverfahren** müssen Sie sich von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt vertreten lassen.

Dies gilt für das **Einlegen** der **Berufung** und die **Begründung**.

3. In welcher Form und bei welchem Gericht können Sie **Berufung** einlegen?

Die **Berufung** muss **schriftlich** durch Ihre Rechtsanwältin oder Ihren Rechtsanwalt beim

Landgericht Berlin oder Landgericht Berlin oder
 Littenstraße 12-17 Tegeler Weg 17-21
 10179 Berlin 10589 Berlin

Landgericht Berlin, Turmstraße 91, 10559 Berlin

eingelegt werden.

Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt wird.

Die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift müssen von Ihrer Rechtsanwältin/Ihrem Rechtsanwalt unterschrieben sein.

Der Schriftsatz ist in deutscher Sprache zu verfassen.

4. Welche Fristen sind zu beachten?

Die Berufung ist innerhalb einer Notfrist von **einem Monat** bei dem oben genannten Gericht **einzulegen**.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Verkündung der Entscheidung, wenn die Entscheidung nicht zugestellt werden konnte.

Die Berufungsschrift muss innerhalb der Frist beim Gericht eingegangen sein.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, innerhalb von **zwei Monaten schriftlich zu begründen**.

Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Hascher

Ausgefertigt
 Berlin, 18.07.2014

Heidenreich
 Justizobersekretärin

