

## **Fallbeispiel – Ausländische Personen als Mieter unerwünscht**

### **Vorfall**

Ein Immobilienunternehmen macht dem Ehepaar Wilson (Name geändert) in klaren Worten deutlich, dass ihre Bewerbung für eine ausgeschriebene Wohnung unerwünscht ist. Begründung: „Ausländer nehmen wir keine, tut uns leid.“

### **Rechtliche Einschätzung**

Privaten Immobilienunternehmen steht es grundsätzlich frei, mit wem sie einen Mietvertrag über eine Wohnung abschliessen. In privatrechtlichen Beziehungen gilt der Grundsatz der Privatautonomie und der Vertragsfreiheit (Obligationenrecht, Artikel 19, Absatz 1). Die Ablehnung von Bewerberinnen oder Bewerbern für eine Wohnung darf jedoch nicht gegen den zivilrechtlichen Persönlichkeitsschutz verstossen (Zivilgesetzbuch, Artikel 28). Eine rechtswidrige Verletzung der Persönlichkeit durch die Verweigerung eines Vertragsabschlusses liegt dann vor, wenn sie im rechtlichen Sinne diskriminierend ist. Die Bundesverfassung (Artikel 8) verbietet die Diskriminierung von Personen aufgrund ihrer Herkunft, Sprache, Rasse, Religion, ihres Geschlechts, Alters, einer Behinderung oder eines andern sensiblen Persönlichkeitsmerkmals. Wird einer Person eine Wohnung aufgrund eines solchen Merkmals verweigert, so handelt es sich um eine Diskriminierung.

Im Falle des Ehepaars Wilson ist keine offene rassistische Diskriminierung gegeben. Ein Gericht müsste hingegen prüfen, ob die generelle Benachteiligung von Ausländerinnen und Ausländern durch die Immobilienfirma eine Verletzung der Persönlichkeit darstellt. Das Gericht könnte beispielsweise zur Auffassung gelangen, dass die pauschale Ablehnung von Ausländerinnen und Ausländern eine Herabsetzung der Würde der Betroffenen darstellt und deshalb eine rechtswidrige Verletzung der Persönlichkeit ist, sofern die Vermieterin keine sachlichen Gründe vorweisen kann.

### **Rechtsweg**

Herr und Frau Wilson können eine Klage wegen Verletzung der Persönlichkeit einreichen und eine Genugtuung in Form einer finanziellen oder anderweitigen Wiedergutmachung begehren (Zivilgesetzbuch, Artikel 28 Absatz 2).

### **Chancen und Risiken**

Die Chancen auf Erfolg vor Gericht sind gering. Zu bedenken ist, dass das Ehepaar Wilson auch bei einem Erfolg keinen Anspruch auf diese oder eine andere vom Vermieter angebotene Wohnung hat.

Die Beschreitung des Rechtsweges würde andererseits Gelegenheit für die Schaffung eines Präzedenzfalls bieten. Der Entscheid eines Gerichts würde über den konkreten Einzelfall hinaus zur Klärung der Rechtslage in einem rechtsunsicheren Gebiet beitragen und möglicherweise auch Vermieterinnen und Vermieter, Mieterinnen und Mieter sowie die Öffentlichkeit für diese Fragen sensibilisieren. Man spricht in solchen Fällen von sogenannten „strategischen Klagen“.

### **Mögliches Vorgehen**

Im vorliegenden Fall ist es nur dann ratsam, den Rechtsweg zu beschreiten, wenn Herr und Frau Wilson bereit sind, einen strategischen Präzedenzfall zu lancieren. Dies müsste mit Anwälten oder einer spezialisierten Organisation gut vorbereitet werden.