



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 29.01.2026, Az.
I ZR 129/25**

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist Inhaber eines Immobilienmaklerunternehmens und war mit der Vermittlung mehrerer Wohnungen in einem Gebäudekomplex betraut. Die Klägerin, die auf Wohnungssuche war, bewarb sich im November 2022 per Internetformular mehrfach unter Nennung ihres pakistanischen Vor- und Nachnamens "H.

W. " um einen Besichtigungstermin für eine der von dem Beklagten vermittelten Immobilien und erhielt jeweils Absagen. Als sie sich hingegen unter Nennung des deutschen Namens "J. S. " bewarb, bekam sie umgehend eine Zusage für einen Besichtigungstermin. Mehrere weitere Anfragen mit ausländisch klingenden Namen ("H. W. ", "O. A. ") blieben erfolglos. Bewerbungen mit den deutschen Namen "Schmidt" und "Spieß" hatten hingegen Erfolg und führten jeweils zur In-Aussicht-Stellung eines Besichtigungstermins. Die Zu- und Absagen erfolgten je-weils durch einen für den Beklagten tätigen Mitarbeiter.

2 Im Einzelnen kam es zu folgenden Anfragen:

3 Auf die Bewerbung vom 1. November 2022 unter ihrem pakistanischen Namen "H. W. " erhielt die Klägerin binnen weniger Minuten von dem Mitarbeiter des Beklagten die Mitteilung, dass es für das Objekt keine freien Besichtigungstermine gebe. Da die Klägerin eine Diskriminierung aufgrund ethnischer Herkunft vermutete, bewarb sie sich am 1. November 2022 nochmals für die gleiche Wohnung, wobei sie die Anfrage diesmal - bei ansonsten identischen Angaben zu Einkommen, Berufstätigkeit, Haushaltsgröße etc. - unter dem deutschen Namen "J. S. " stellte. Hier-auf erhielt sie am 2. November 2022 eine E-Mail des Mitarbeiters des Beklagten, der um Übersendung einer Telefonnummer zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermins bat. Am 7. November 2022 bestätigte der Mitarbeiter den Besichtigungstermin für den 14. November 2022. Auf eine ebenfalls am 7. November 2022 gestellte Anfrage der Klägerin unter ihrem richtigen Namen antwortete der Mitarbeiter hingegen am 8. November 2022, die Wohnung sei vergeben.

4 Um weitere Indizien für die vermutete Diskriminierung zu erhalten, veranlasste die Klägerin ihren Ehemann, sich am 21. November 2022 unter seinem pakistanischen Namen "H. W. " um eine Wohnung zu bewerben. Dieser erhielt um 12:11 Uhr eine Absage mit der Begründung, dass kein Termin frei sei. Zwei Stunden später - um 14:26 Uhr - bewarb sich die Klägerin für dieselbe Wohnung unter dem deutschen Namen "Schmidt" und erhielt am nächsten Tag eine Zusage für einen Besichtigungstermin. Mit Ausnahme des Namens enthielten die beiden Bewerbungen je-weils identische Daten zu Einkommen, Haushaltsgröße, Berufstätigkeit etc.

5 Die Klägerin veranlasste ferner sowohl ihre Schwester mit dem pakistanischen Namen "O. A. " als auch eine Freundin mit dem deutschen Namen "Spieß", sich für einen Besichtigungstermin zu bewerben. Für die unter dem Namen "A. " gestellte Anfrage erging am 28. November 2022 um 11:43 Uhr eine Absage, auf die unter dem Namen "Spieß" gestellte Anfrage bat der Mitarbeiter des Beklagten hingegen nur 7 Minuten später - um 11:51 Uhr - um Übersendung einer Telefonnummer, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

6 Eine von der Klägerin veranlasste vorgerichtliche anwaltliche und mit Fristsetzung bis zum 23. Dezember 2022 versehene Aufforderung des Beklagten zur Zahlung einer Entschädigung ist ohne Erfolg geblieben.

7 Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, eine angemessene Entschädigung von mindestens 3.000 € sowie vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 367,23 €, jeweils nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24. Dezember 2022, zu zahlen.

8 Das Amtsgericht hat die am 20. April 2023 zugestellte Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht ihr stattgegeben (LG Darmstadt, Urteil vom 11. April 2025 - 24 S 92/23, juris).

9 Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

10 I. Das Berufungsgericht hat angenommen, der Klägerin stehe ein Anspruch auf Ersatz immateriellen Schadens wegen einer Benachteiligung aus ethnischen Gründen zu, und hat hierzu ausgeführt:

11 Es bestünden hinreichende Anhaltspunkte für eine Benachteiligung der Klägerin aus ethnischen Gründen. Sämtliche von der Klägerin unter ihrem pakistanischen Namen gestellte Anfragen wegen eines Termins zur Wohnungsbesichtigung seien abschlägig beschieden worden. Alle drei unter deutschen Namen gestellten Anfragen hätten hingegen zur zeitnahen Zusage eines Besichtigungstermins geführt oder zu der Bitte um Übersendung einer Telefonnummer, um einen solchen Termin zu vereinbaren. Sämtliche von Familienmitgliedern unter pakistanischen Namen gestellten Anfragen seien erfolglos geblieben. Die Anfragen seien innerhalb eines engen Zeitraums erfolgt. Teilweise seien unmittelbar hintereinander Anfragen für dieselbe Wohnung unter Angabe identischer Daten gestellt worden, die sich nur dadurch unterschieden hätten, dass sie einmal unter einem deutschen und einmal unter einem pakistanischen Namen gestellt worden seien. Dass zufällig kumulativ alle Anfragen unter pakistanischen Namen negativ und alle Anfragen unter deutschen Namen positiv beschieden worden seien, ohne dass eine Benachteiligung aus ethnischen Gründen vorgelegen hätte, sei auszuschließen.

12 Der Beklagte habe keine Anhaltspunkte vorgetragen, die für eine Zulässigkeit der unterschiedlichen Behandlung sprechen könnten. Die von dem Beklagten und seinem als Zeugen vernommenen Mitarbeiter genannte Erklärung, Besichtigungstermine seien nur kurzfristig freigegeben, es seien noch Handwerker im Haus gewesen und teilweise seien die Schlüssel nicht vorhanden gewesen, könne nicht erklären, warum sämtliche unter deutschen Namen gestellten Anfragen positiv und sämtliche unter pakistanischem Namen gestellten Anfragen negativ beschieden worden seien. Soweit der Mitarbeiter des Beklagten zur Mietstruktur erklärt habe, es gebe in dem Haus "Italiener, Polen, Deutsche und andere Nationalitäten", spreche dies eher für als gegen die Vermutung einer Benachteiligung, da der Zeuge ausschließlich in

der näheren Umgebung liegende Länder der Europäischen Union aufgezählt habe. Hingegen habe er nicht erklärt, dass es auch Mieter anderer ethnischer Herkunft - insbesondere aus mehrheitlich muslimisch geprägten Ländern außerhalb der Europäischen Union - gebe.

13 Der Beklagte sei als derjenige, der die Benachteiligung ausgeübt habe oder dem sie zurechenbar sei, anspruchspflichtig. Die Anspruchsverpflichtung eines mit der Wohnungsvermittlung befassten Maklers entspreche dem Schutzzweck des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes. Makler trafen in vielen Fällen eigenständig die Entscheidung über das "Ob" und "Wie" des Vertragsschlusses oder zumindest über die Frage, ob ein Interessent einen Besichtigungstermin erhalte und damit überhaupt erst in die engere Auswahl komme. So verhalte es sich auch im Streitfall, in dem der Beklagte bei der Wohnungsvermittlung freie Hand gehabt habe.

14 Da es sich um eine Benachteiligung von einiger Intensität gehandelt habe und die Klägerin in erheblichem Maße in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzt worden sei, sei ein Schadensersatz in Höhe von 3.000 € angemessen.

15 Der Beklagte schulde auch den Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten der Klägerin sowie Zinsen.

16 II. Die hiergegen gerichtete Revision des Beklagten hat im Wesentlichen keinen Erfolg. Das Berufungsgericht hat den mit der Klage geltend gemachten Entschädigungsanspruch (dazu nachfolgend II 1) ebenso zu Recht zugesprochen wie den Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten (dazu nachfolgend II 2). Die vom Berufungsgericht getroffene Zinsentscheidung hat nur teilweise Bestand (dazu nachfolgend II 3).

17 1. Die Revision wendet sich erfolglos gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Beklagte der Klägerin nach § 21 Abs. 2 Satz 1 und 3 AGG wegen einer Verletzung des aus §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 8, § 3 Abs. 1 und § 19 Abs. 2 AGG folgenden Benachteiligungsverbots zum Ersatz eines immateriellen Schadens in Höhe von 3.000 € verpflichtet ist.

18 a) Nach § 21 Abs. 2 Satz 1 AGG ist bei einer Verletzung des Benachteiligungsverbots der Benachteiligte verpflichtet, den hierdurch entstandenen Schaden zu ersetzen. Dies gilt nach Satz 2 dieser Vorschrift nicht, wenn der Benachteiligte die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Gemäß § 21 Abs. 2 Satz 3 AGG kann der Benachteiligte wegen eines Schadens, der nicht Vermögensschaden ist, eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

19 Nach § 19 Abs. 2 AGG ist eine Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft bei der Begründung, Durchführung und Beendigung sonstiger zivilrechtlicher Schuldverhältnisse im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 AGG unzulässig. Diese Vorschriften dienen, soweit sie die Benachteiligung aus ethnischen Gründen betreffen, der Umsetzung von Art. 3 Abs. 1 Buchst. e bis h der Richtlinie 2000/43/EG zur Anwendung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ohne Unterschied der Rasse oder der ethnischen Herkunft und sind daher richtlinienkonform auszulegen (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs eines Gesetzes zur Umsetzung europäischer Richtlinien zur Verwirklichung des Grundsatzes der Gleichbehandlung, BT-Drucks. 16/1780, S. 31 und 40 f.; vgl. auch BGH, Urteil vom 25. April 2019 - I ZR 272/15, NJW 2020, 852 [Rn. 32], mwN). Nach § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG erstreckt sich der sachliche Anwendungsbezug des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes auf den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum. Eine unmittelbare Benachteiligung liegt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 AGG, der im vorliegend maßgeblichen Zusammenhang der Umsetzung von Art. 2 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2000/43/EG dient (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 32), vor, wenn eine Person wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes - wie der ethnischen Herkunft - eine weniger günstige

Behandlung erfährt, als eine andere Person in einer vergleichbaren Situation erfährt, erfahren hat oder erfahren würde.

20 b) Das Berufungsgericht hat zu Recht und von der Revision unangegriffen angenommen, dass im Streitfall das in § 19 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG geregelte Verbot der Benachteiligung bei der Begründung eines Schuldverhältnisses über die Versorgung mit Wohnraum betroffen ist.

21 Mit den auf seinem Internetauftritt zwecks Vermittlung abrufbaren Wohnungsangeboten stellte der Beklagte im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG den Zugang zu der Öffentlichkeit zur Verfügung stehendem Wohnraum bereit (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 32). Die Kontaktaufnahme der Klägerin mit dem Beklagten diente im Sinne des § 19 Abs. 2 AGG der Begründung eines zivilrechtlichen Schuldverhältnisses, nämlich eines Mietvertrags über Wohnraum. Der Begriff der Begründung eines zivilrechtlichen Schuldverhältnisses erfasst nicht nur den eigentlichen Vertragsschluss, sondern darüber hinaus das Stadium der Vertragsanbahnung, in dem ein konkreter Antrag im Sinne des § 145 BGB noch nicht vorliegt (BGH, NJW 2020, 852 [Rn. 16] mwN).

22 c) Zu Recht und von der Revision nicht beanstandet hat das Berufungsgericht weiter angenommen, dass die Klägerin im Streitfall wegen ihrer ethnischen Herkunft im Sinne von § 19 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 AGG unmittelbar benachteiligt worden ist, indem sämtliche von der Klägerin unter ihrem pakistanischen Namen gestellten Anfragen wegen eines Termins zur Wohnungsbesichtigung - anders als die drei unter deutschen Namen gestellten Anfragen - abschlägig beschieden worden sind.

23 aa) Der Begriff der ethnischen Herkunft im Sinne von Art. 1 der Richtlinie 2000/43/EG beruht auf dem Gedanken, dass gesellschaftliche Gruppen insbesondere durch eine Gemeinsamkeit der Staatsangehörigkeit, Religion, Sprache, kulturelle und traditionelle Herkunft und Lebensumgebung gekennzeichnet sind. Allerdings ist diese Aufzählung der Kriterien nicht abschließend und kein Kriterium als alleinentscheidend anzusehen, weil die ethnische Herkunft grundsätzlich nicht auf der Grundlage eines einzigen Kriteriums festgestellt werden kann, sondern vielmehr auf einem Bündel von Indizien beruhen muss, von denen einige objektiv und andere subjektiv sind (EuGH, Urteil vom 16. Juli 2015 - C-83/14, EuGRZ 2015, 482 [Rn. 46] - CHEZ Razpredelenie Bulgaria; Urteil vom 6. April 2017 - C-668/15, NJW 2017, 3139 [Rn. 18 f.] - Jyske Finans; Urteil vom 18. Dezember 2025 - C-417/23 Rn. 71 bis 74 - Slagelse Almenlystige Boligselskab, Afdeling Schackenborgvænge; BGH, NJW 2020, 852 [Rn. 33] mwN).

24 bb) Das Berufungsgericht hat danach zu Recht angenommen, dass der von der Klägerin in den Bewerbungen um Wohnungsbesichtigungen angegebene pakistanische Name ein Identifikationsmerkmal ist, das auf ihre Zugehörigkeit zu einer gesellschaftlichen Gruppe mit Gemeinsamkeiten in Bezug etwa auf Sprache, kulturelle und traditionelle Herkunft und Lebensumgebung, mithin auf ihre ethnische Herkunft hinweist.

25 cc) Das Berufungsgericht hat weiter in beanstandungsfreier tatgerichtlicher Würdigung angenommen, dass die Klägerin durch die Ablehnung der unter ihrem Namen ergangenen Anfragen wegen ihrer ethnischen Herkunft eine weniger günstige Behandlung erfahren hat, als eine andere Person in einer vergleichbaren Situation erfahren würde.

26 Die Vorschrift des § 22 AGG bestimmt, dass, wenn im Streitfall die eine Partei Indizien beweist, die eine Benachteiligung wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes vermuten lassen, die andere Partei die Beweislast dafür trägt, dass kein Verstoß gegen die Bestimmungen zum Schutz vor Benachteiligung vorgelegen hat. Als Indizienbeweis wird im Zivilprozess der Nachweis von Hilfstatsachen verstanden, die den richterlichen Schluss auf das Vorliegen oder das Nichtvorliegen des beweisbedürftigen Tatbestandsmerkmals rechtfertigen (vgl. BGH,

Urteil vom 25. Oktober 2012 - I ZR 167/11, NJW-RR 2013, 743 [Rn. 26]; Urteil vom 12. Mai 2016 - I ZR 48/15, GRUR 2016, 1280 [Rn. 26] = WRP 2017, 79 - Everytime we touch; MünchKomm.ZPO/Prütting, 7. Aufl., § 284 Rn. 24 f.).

27 Das Berufungsgericht hat in revisionsrechtlich unbedenklicher Weise die von der Klägerin vorgetragene, unter verschiedenen Namen vorgenommenen Wohnungsgesuche gewürdigt und angenommen, dass die Ablehnung der unter nichtdeutschen Namen gestellten Gesuche in Zusammenschau mit dem Erfolg der unter deutschen Namen gestellten Gesuche ein hinreichendes Indiz für eine Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft darstellt. Es unterliegt keinen rechtlichen Bedenken, dass die Klägerin diese Beweislage nicht nur unter Verwendung ihres wirklichen Namens, sondern auch unter falschem Namen sowie durch von Hilfspersonen gestellte Gesuche herbeigeführt hat (vgl. MünchKomm.BGB/Thüsing, 10. Aufl., § 22 AGG Rn. 14; Beck in Däubler/Beck, AGG, 5. Aufl., § 22 Rn. 100; Bauer/Thüsing/Schunder, NZA 2006, 774, 776). Es entspricht der Vorstellung des Gesetzgebers, dass die in § 22 AGG genannten Indizien unter Zuhilfenahme sogenannter Testing-Verfahren erbracht werden können, bei denen etwa eine Vergleichsperson eingesetzt wird, um zu überprüfen, ob ein Verhalten gegenüber einer Person, bei der eines der in § 1 AGG genannten Merkmale vorliegt, gleichermaßen auch gegenüber der Vergleichsperson, bei der dieses nicht vorliegt, erfolgt (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 47). Die Zulassung eines solchen Vorgehens zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten entspricht auch dem unionsrechtlich untermauerten Ziel des Gesetzes, Benachteiligungen wegen eines unzulässigen Merkmals effektiv zu verhindern (vgl. Towfigh in Mangold/Payandeh, Handbuch Antidiskriminierungsrecht, 2022, S. 793). Für ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen der Klägerin, etwa eine nicht ernsthafte Bewerbung mit dem Ziel, lediglich den formalen Status als Bewerberin zu erlangen, um Ansprüche nach § 21 AGG geltend zu machen (zur rechtsmissbräuchlichen Geltendmachung von Ansprüchen nach § 15 AGG vgl. BAG, NZA 2019, 527 [Rn. 46] mwN), ist im Streitfall nichts ersichtlich.

28 d) Die Revision wendet sich ohne Erfolg gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Beklagte als mit der Auswahl potentieller Mieter betrauter Makler Adressat des zivilrechtlichen Benachteiligungsverbots gemäß § 19 Abs. 2 AGG ist und folglich bei einer Verletzung dieser Norm Schadensersatz nach § 21 Abs. 2 AGG schuldet.

29 aa) Der Erstreckung der Haftung für Benachteiligungen auf einen solchen Makler steht zunächst nicht der Wortlaut der gesetzlichen Regelungen entgegen.

30 Nach dem Wortlaut erklärt § 19 AGG in den Absätzen 1 und 2 "eine Benachteiligung" wegen der sodann genannten Merkmale für unzulässig, ohne den Adressaten des Verbots ausdrücklich zu bezeichnen. Die Schadensersatzpflicht weist § 21 Abs. 2 AGG dem "Benachteiligten" zu, nennt also den Handelnden, ohne einen ausdrücklichen Bezug zum in § 19 Abs. 1 und 2 AGG genannten schuldrechtlichen Gegenstand der Benachteiligung herzustellen. Die Vorschriften des § 19 Abs. 1 und 2 AGG verbieten die Benachteiligung "bei" - also im Zusammenhang mit - der Begründung bestimmter zivilrechtlicher Schuldverhältnisse, so dass auch die Vertragsanbahnung durch Hilfspersonen erfasst sein kann. Der Wortlaut der Vorschriften der §§ 19 und 21 AGG steht mithin der Einbeziehung von Hilfspersonen, die nicht selbst (potentielle) Vertragspartner sind, in den Anwendungsbereich des Verbots nicht entgegen (BeckOGK/Mörsdorf, AGG, Stand 1. Juli 2024, § 21 Rn. 77; MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 19 AGG Rn. 129; Staudinger/Serr, Neubearbeitung 2020, § 19 AGG Rn. 62; Kossak, Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot im allgemeinen Zivilrechtsverkehr, 2009, S. 78 f.).

31 bb) Die Gesetzesbegründung spricht bei dem Pflichtenadressaten lediglich von der "Anbieterseite" (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 41), so dass kein gesetzgeberischer Wille erkennbar ist, die Haftung allein auf den potentiellen Vertragspartner zu konzentrieren (Kossak aaO S. 78; aa Adomeit/Mohr, AGG, 2. Aufl., § 19 Rn. 24).

32 cc) Systematische Gründe stehen der Erstreckung der Haftung wegen Benachteiligung auf den Makler ebenfalls nicht entgegen.

33 (1) Dies gilt zunächst mit Blick auf die Regelungen der §§ 7, 12 und 15 AGG über den arbeitsrechtlichen Benachteiligungsschutz.

34 Nach § 7 Abs. 1 AGG dürfen Beschäftigte nicht wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes benachteiligt werden. Der Schutz der Beschäftigten wird durch diese Vorschrift umfassend angeordnet und nicht von einer bestimmten Person des Benachteiligenden abhängig gemacht. So richtet sich das in § 7 Abs. 1 AGG geregelte Benachteiligungsverbot neben dem Arbeitgeber auch gegen Arbeitskollegen und Dritte, wie zum Beispiel Kunden des Arbeitgebers (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 34). Das ergibt sich auch daraus, dass § 12 Abs. 3 und 4 AGG Regelungen für den Fall vorsieht, dass Beschäftigte oder Dritte gegen das Benachteiligungsverbot verstoßen. In einem solchen Fall hat der Arbeitgeber die im Einzelfall geeigneten, erforderlichen und angemessenen arbeitsrechtlichen oder sonstigen Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Schadensersatzpflicht bei Benachteiligung wird durch § 15 AGG ausdrücklich auf den Arbeitgeber beschränkt (BeckOGK/Benecke, AGG, Stand 1. Oktober 2025, § 15 Rn. 17).

35 Aus der für den arbeitsrechtlichen Benachteiligungsschutz vorgesehenen Haftungsbeschränkung auf den Arbeitgeber kann jedoch nicht der Schluss gezogen werden, bei Verletzung des zivilrechtlichen Benachteiligungsverbots hafte (ebenfalls) allein der Geschäftsherr, nicht aber eine von ihm eingeschaltete Hilfsperson (aA MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 19 AGG Rn. 129). Es handelt sich um eine bereichsspezifische Regelung, die die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot zum Nachteil von Beschäftigten mit Blick auf die Erfordernisse der Arbeitswelt gestaltet und insbesondere dazu führt, dass innerbetriebliche Verstöße in der Verantwortung des Arbeitgebers mittels der in § 12 Abs. 3 und 4 AGG vorgesehenen Handlungspflichten einer Lösung zugeführt werden. Dies ist auf das allgemein-zivilrechtliche Vertragsgeschehen nicht übertragbar (vgl. Grünberger/Reinelt in Mangold/Payandeh aaO S. 853 und 865). Es fehlt zudem für das zivilrechtliche Benachteiligungsverbot an einer Regelung von Handlungspflichten, die - wie § 12 Abs. 3 und 4 AGG für das arbeitsrechtliche Benachteiligungsverbot - eine etwaige Haftungsbeschränkung kompensieren würden (vgl. Adomeit/Mohr aaO § 21 Rn. 7; Kossak aaO S. 79).

36 Soweit unter Heranziehung der Regelungen zum Schutz der Beschäftigten vor Benachteiligung eingewendet wird, es sei kaum einsehbar, weshalb ein Angestellter zwar im Verhältnis zu Kollegen nicht wegen eines Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot haften solle, wohl aber im Verhältnis zu Kunden, weil es sich dann um allgemein-zivilrechtliche Verträge und nicht um Arbeitsverträge handle (so MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 19 AGG Rn. 129), berücksichtigt diese Kritik nicht den bereichsspezifischen Charakter des in § 7 AGG geregelten Benachteiligungsverbots, das ausschließlich dem Schutz der Beschäftigten vor Benachteiligung dient (so auch ausdrücklich die Bezeichnung des Abschnitts 2 des Gesetzes), nicht aber dem Schutz Dritter vor Benachteiligungen im Zivilrechtsverkehr. Dessen Erfordernisse richten sich allein nach den hierfür einschlägigen Bestimmungen der §§ 19 bis 21 AGG.

37 (2) Die im Allgemeinen Teil des Gesetzes vorgesehene Regelung des § 3 Abs. 5 AGG steht der Annahme einer zivilrechtlichen Eigenhaftung einer vom (potentiellen) Vertragspartner eingeschalteten Hilfsperson ebenfalls nicht entgegen.

38 Nach dieser Vorschrift gilt die Anweisung zur Benachteiligung einer Person als Benachteiligung, es gilt also der Anweisende als Benachteiligender. Mit dieser Bestimmung wird hinsichtlich der Benachteiligung aus ethnischen Gründen Art. 2 Abs. 4 der Richtlinie 2000/43/EG umgesetzt (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 33). Die Regelung des § 3 Abs. 5 AGG fingiert eine Benachteiligung durch die Person, die eine andere zur Ausübung der Benachteiligung bestimmt (vgl. MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 3 AGG Rn. 81). Die Wirkung dieser Vorschrift

liegt darin, dass sie, ohne dass es auf das (spätere) Vorliegen einer Benachteiligung ankommt, den Rechtsverstoß vorverlagert und selbständig an die Anweisung anknüpft (vgl. Wagner/Potsch, JZ 2006, 1085, 1090 f.).

39 Die Haftung des Geschäftsherrn, der sich einer Hilfsperson bedient, kann mittels der allgemeinen Zurechnungsnormen der §§ 31, 278, 831 BGB begründet werden, die neben § 3 Abs. 5 AGG Anwendung finden (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 33; MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 3 AGG Rn. 81).

40 Mit der Frage der Haftung der angewiesenen Person befasst sich Art. 2 Abs. 4 der Richtlinie 2000/43/EG nicht ausdrücklich. Auch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz trifft hierzu keine ausdrückliche Regelung. Im deutschen Zivilrecht ist allerdings anerkannt, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Eigenhaftung der Hilfsperson in Betracht kommt. Nach § 311 Abs. 3 Satz 1 BGB kann ein Schuldverhältnis mit Pflichten nach § 241 Abs. 2 BGB - also Pflichten, die zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils verpflichten - auch zu Personen entstehen, die nicht selbst Vertragspartei werden sollen. Ein solches Schuldverhältnis entsteht nach § 311 Abs. 3 Satz 2 BGB insbesondere, wenn der Dritte in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch nimmt und dadurch die Vertragsverhandlungen oder den Vertragsschluss erheblich beeinflusst (zur in st. Rspr. angenommenen sogenannten Sachwalterhaftung vgl. nur BGH, Urteil vom 23. Oktober 1985 - VIII ZR 210/84, NJW 1986, 586 [Rn. 13 bis 17]; Urteil vom 24. Mai 2005 - IX ZR 114/01, NJW-RR 2005, 1137 [Rn. 7], jeweils mwN). Die Annahme einer Eigenhaftung der Hilfsperson ist unabhängig von der Frage, ob die genannte Richtlinienbestimmung eine solche ausschließt, unionsrechtskonform. Denn die Richtlinie 2000/43/EG bezweckt nach ihrem Art. 6 Abs. 1 nur eine Mindestharmonisierung und steht deshalb einer im Hinblick auf die Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes günstigeren nationalen Regelung nicht entgegen.

41 Es fehlt danach an hinreichenden systematischen Anhaltspunkten für die Annahme, dass das Schweigen der Vorschrift des § 3 Abs. 5 AGG eine Eigenhaftung von Hilfspersonen ausschließt (vgl. Kossak aaO S. 70 f.). Handelt es sich an dieser Stelle lediglich um eine Auslassung des Gesetzgebers (so - wenngleich die Haftung der Hilfsperson ablehnend - MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 3 AGG Rn. 89), kann daraus kein systematisches Argument gegen die eine Haftung der Hilfsperson begründende Auslegung der §§ 19 und 21 AGG gewonnen werden.

42 (3) Die Revision macht ohne Erfolg geltend, einer Eigenhaftung des Maklers nach den §§ 19 und 21 AGG stehe systematisch die in § 19 Abs. 5 Satz 3 AGG enthaltene Regelung entgegen.

43 Nach dieser Vorschrift ist die Vermietung von Wohnraum zum nicht nur vorübergehenden Gebrauch in der Regel kein Geschäft im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 1 AGG, wenn der Vermieter insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen vermietet. § 19 Abs. 1 Nr. 1 AGG ordnet an, dass eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität bei der Begründung, Durchführung und Beendigung zivilrechtlicher Schuldverhältnisse unzulässig ist, die typischerweise ohne Ansehen der Person zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande kommen (Massengeschäfte) oder bei denen das Ansehen der Person nach der Art des Schuldverhältnisses eine nachrangige Bedeutung hat und die zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande kommen.

44 Die Revision meint (unter Berufung auf MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 19 AGG Rn. 129), es sei widersinnig, wenn man den Makler einer Haftung nach § 19 AGG unterwerfe, zugleich die Tatbestandsmäßigkeit seines Verhaltens aber von der Person des Vermieters abhänge. Hiermit dringt die Revision nicht durch. Es unterliegt keinen systematischen

Bedenken, bei der Prüfung der Haftung einer Hilfsperson nach den Voraussetzungen einer gesetzlichen Privilegierung zu fragen, die nach den in der Person des Geschäftsherrn gegebenen Verhältnissen vorliegen müssen.

45 Im Übrigen greift die in § 19 Abs. 5 Satz 3 AGG geregelte Privilegierung bei einer - im Streitfall gegebenen - Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft ohnehin nicht ein, weil insoweit § 19 Abs. 2 AGG ein umfassendes Benachteiligungsverbot bei der Begründung, Durchführung und Beendigung sonstiger zivilrechtlicher Schuldverhältnisse im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 AGG - also auch bei dem im Streitfall betroffenen Zugang zu Wohnraum (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG) - ausspricht.

46 (4) Soweit die Revision (unter Bezugnahme auf Deinert in Däubler/Beck aaO § 21 Rn. 28, und Börstinghaus in Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 535 BGB Rn. 46) darauf hinweist, dass die Annahme einer Haftung des Maklers zu Inkonsistenzen mit dem in § 21 Abs. 1 Satz 1 AGG geregelten Beseitigungsanspruch führen könne, weil dieser Anspruch in einen Kontrahierungszwang münden könne, der Auftraggeber des Maklers aber frei in seiner Entscheidung darüber sei, ob er den Hauptvertrag abschließe, so steht dies einer Haftung des Maklers ebenfalls nicht entgegen.

47 In diesem Zusammenhang muss nicht entschieden werden, ob die nach § 21 Abs. 1 Satz 1 AGG geschuldete Beseitigung der Benachteiligung im Wege der Naturalrestitution einen Anspruch auf Abschluss des verweigerten Vertrags umfasst (dafür BeckOGK/Mörsdorf aaO § 21 Rn. 33; Schiek/Schiek, AGG, 2007, § 21 Rn. 8; MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 21 AGG Rn. 17; BeckOK.BGB/Wendtland, 76. Edition, Stand 1. November 2025, § 21 AGG Rn. 14; Wagner/Potsch JZ 2006, 1098; dagegen Adomeit/Mohr aaO § 21 Rn. 10 mwN; Maier-Reimer, NJW 2006, 2577, 2582). Denn jedenfalls ist ein solcher Anspruch ausgeschlossen, wenn die Herbeiführung des Vertragsschlusses nach § 275 BGB unmöglich ist (siehe nur MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 21 AGG Rn. 21; BeckOK.BGB/Wendtland aaO § 21 AGG Rn. 20). Liegt es aber nicht in der Rechtsmacht des Maklers, den Abschluss des Hauptvertrags herbeizuführen, weil sein Auftraggeber frei in der Entscheidung ist, ob er das nachgewiesene Geschäft abschließen will oder nicht (siehe nur BGH, Urteil vom 20. Februar 2003 - III ZR 184/02, NJW-RR 2003, 699 [Rn. 9] mwN), ist der Makler auch keinem darauf gerichteten Beseitigungsanspruch ausgesetzt. Systematische Gründe gegen seine Haftung auf Schadensersatz lassen sich daraus nicht herleiten.

48 dd) Die mit dem Benachteiligungsverbot verfolgte Zielsetzung spricht entscheidend für seine Anwendung auf den mit der Auswahl potentieller Mieter betrauten Makler.

49 Nach § 1 AGG ist es Ziel dieses Gesetzes, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen. Hinsichtlich des Merkmals der ethnischen Herkunft setzt diese Vorschrift Art. 1 der Richtlinie 2000/43/EG um, wonach deren Zweck die Schaffung eines Rahmens zur Bekämpfung der Diskriminierung aufgrund der Rasse oder der ethnischen Herkunft im Hinblick auf die Verwirklichung des Grundsatzes der Gleichbehandlung in den Mitgliedstaaten ist. Nach Erwägungsgrund 12 der Richtlinie 2000/43/EG sollten, um die Entwicklung demokratischer und toleranter Gesellschaften zu gewährleisten, die allen Menschen - ohne Unterschied der Rasse oder der ethnischen Herkunft - eine Teilhabe ermöglichen, spezifische Maßnahmen zur Bekämpfung von Diskriminierungen aus Gründen der Rasse oder der ethnischen Herkunft über die Gewährleistung des Zugangs zu unselbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit hinausgehen und auch Aspekte wie Bildung, Sozialschutz, einschließlich sozialer Sicherheit und der Gesundheitsdienste, soziale Vergünstigungen, Zugang zu und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen mit abdecken.

50 Die effektive Umsetzung des unionsrechtlichen Regelungsziels der Verhinderung von Benachteiligungen erfordert im Bereich des Mietwohnungsmarkts, in dem Vermieter sich bei der Vermietung vielfach Hilfspersonen wie Maklern oder Wohnungsverwaltungsgesellschaften bedienen, jedenfalls dann die Einbeziehung dieser Hilfspersonen in den Kreis der Adressaten des Benachteiligungsverbots, wenn sie mit der Auswahl potentieller Mieter betraut sind. Denn hier sind regelmäßig nicht die Vermieter, sondern die eingeschalteten Hilfspersonen das "Nadelöhr", das die Mietinteressenten passieren müssen (Grünberger/Reinelt in Mangold/Payandeh aaO S. 865; BeckOGK/Mörsdorf aaO § 21 Rn. 77). Überträgt der Vermieter dem Makler die Entscheidung über die Vergabe von Besichtigungsterminen oder die Auswahl von Mietinteressenten, so hat der Makler zur Wahrung eines effektiven Schutzes vor Benachteiligung selbst die Pflichten des § 19 AGG zu beachten und unterliegt im Verletzungsfall den in § 21 AGG vorgesehenen Rechtsfolgen (vgl. LG Essen, ZMR 2023, 200; BeckOGK/Mörsdorf aaO § 21 Rn. 77; Deinert in Däubler/Beck aaO § 21 Rn. 59; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearbeitung 2024, § 21 AGG Rn. 5; Derleder, NZM 2007, 625, 630 und NZM 2009, 310, 312; Derleder/Sabetta, WuM 2005, 3, 9; Franke, NJ 2010, 233, 236; Warnecke, DWW 2006, 268, 273; aA [Adressat des Verbots ist nur, wer selbst als Anbieter Partei eines Schuldverhältnisses ist oder werden soll] LG Aachen, NZM 2009, 318; Erman/Armbrüster, BGB, 17. Aufl., § 19 AGG Rn. 11; MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 19 AGG Rn. 129 und 132; Staudinger/Serr aaO § 19 AGG Rn. 62 ff.; wohl auch Hey/Forst, AGG, 2. Aufl., § 21 Abs. 1 Rn. 21).

51 Die Revision verweist in diesem Zusammenhang ohne Erfolg auf die Möglichkeit, dem Vermieter das benachteiligende Handeln des als Hilfsperson eingeschalteten Maklers mit dem Ergebnis einer Haftung des Vermieters zuzurechnen. Soweit diese Möglichkeit mittels der (direkten oder analogen) Anwendung des § 278 BGB besteht (wie im Streitfall nicht entschieden werden muss; vgl. dazu MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 19 AGG Rn. 130 f.), gerät die effektive Durchsetzung des Benachteiligungsverbots gleichwohl in Gefahr, wenn die Mietinteressenten, die allein Kontakt zum Makler hatten, die Identität des Vermieters nicht oder nur unter Schwierigkeiten ermitteln können (vgl. Derleder, NZM 2009, 310, 312). Dass das Verhalten des Maklers dem Vermieter zuzurechnen sein kann, so dass dieser haftet, besagt nicht, dass der Makler von der Haftung für sein Verhalten frei wird. Da im Falle der Zurechnung eines Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot Vermieter und Makler als Gesamtschuldner haften (vgl. Kossak aaO S. 80 f.; Grünberger/Reinelt in Mangold/Payandeh aaO S. 865), droht keine Überkompensation von Schäden.

52 e) Zu Recht und von der Revision unbeanstandet hat das Berufungsgericht den vom Beklagten gemäß § 21 Abs. 2 Satz 3 AGG zu ersetzenden immateriellen Schaden auf 3.000 € bemessen.

53 aa) Nach der Vorstellung des Gesetzgebers dient die Zubilligung immateriellen Schadensersatzes wie bei der Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts vorrangig der Genugtuung des Benachteiligten wegen der in der Benachteiligung liegenden Persönlichkeitsrechtsverletzung (vgl. BT-Drucks. 16/1780, S. 46). Liegt ein Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot vor, so ist regelmäßig vom Vorliegen eines immateriellen Schadens auszugehen (zu § 15 Abs. 2 AGG vgl. BAG, NZA 2009, 945 [Rn. 74 f.] unter Hinweis auf BT-Drucks. 16/1780, S. 38).

54 Das Berufungsgericht hat, ohne dass die Revision dies angreift und ohne dass insoweit Rechtsfehler ersichtlich sind, einen fahrlässigen, also schuldhaften Verstoß des Beklagten angenommen. Auf die umstrittene Frage, ob für den Anspruch auf Schadensersatz nach § 21 Abs. 2 Satz 1 AGG (wie von § 21 Abs. 2 Satz 2 AGG nahegelegt) ein Verschulden erforderlich ist (zur Unionsrechtswidrigkeit des in § 611a Abs. 2 BGB aF vorgesehenen Verschuldensfordernisses für einen Schadensersatzanspruch wegen geschlechtsbezogener Diskriminierung vgl. EuGH, Urteil vom 22. April 1997 - C-180/95, NJW 1997, 1839 [Rn. 19 und 22] -

Draehmpaehl; vgl. zum Streitstand MünchKomm.BGB/Thüsing aaO § 21 AGG Rn. 36 und 39 bis 43 mwN), kommt es daher vorliegend nicht entscheidungserheblich an.

55 bb) Das Berufungsgericht hat unter rechtsfehlerfreier Würdigung der Umstände des vorliegenden Einzelfalls angenommen, dass die Klägerin durch die Benachteiligung aufgrund ihrer ethnischen Herkunft in erheblichem Maße in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzt wurde und dass zum Ausgleich dieser Verletzung eine Entschädigung in Höhe von 3.000 € angemessen ist.

56 2. Der Beklagte ist wegen Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot zudem - wie vom Berufungsgericht ausgesprochen - gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 AGG zum Ersatz der der Klägerin entstandenen außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten verpflichtet.

57 3. Zinsen auf den Anspruch auf immateriellen Schadensersatz in Höhe von 3.000 € schuldet der Beklagte, wie vom Berufungsgericht entschieden, gemäß § 286 Abs. 1 Satz 1, § 288 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB seit dem 24. Dezember 2022. Der Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 367,23 € unterliegt - anders, als das Berufungsgericht entschieden hat - gemäß § 291, § 288 Abs.1 Satz 2 BGB erst ab dem 21. April 2023 der Verzinsung. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin die Rechnung ihrer Prozessbevollmächtigten erst am 19. April 2023 bezahlt. Anhaltspunkte dafür, dass sich der zuvor bestehende, lediglich auf Freihaltung von Rechtsanwaltskosten gerichtete (und daher nicht der Verzinsung unterliegende) Anspruch der Klägerin schon vorher in einen Zahlungsanspruch umgewandelt hat (dazu BGH, Urteil vom 9. Februar 2023 - I ZR 61/22, GRUR 2023, 897 [Rn. 39 bis 42] - Kosten für Abschlussschreiben III), bestehen auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen nicht.

58 III. Danach ist die Revision des Beklagten mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1, § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass der Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 367,23 €, erst ab dem 21. April 2023 zu verzinsen ist.

Vorinstanzen:

AG Groß-Gerau, Entscheidung vom 17.10.2023 - 61 C 57/23 –

LG Darmstadt, Entscheidung vom 11.04.2025 - 24 S 92/23 -

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de