

Betreff: [BGH-Pressemitteilungen] Wohnungsmakler schuldet Schadensersatz wegen Benachteiligung einer Mietinteressentin aus ethnischen Gründen

Von: BGH-Pressemitteilungen@newsletter.gsb.bund.de

Datum: 29.01.2026, 09:17

An: BGH-Pressemitteilungen@noreply.gsb.bund.de

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 025/2026 vom 29.01.2026

Wohnungsmakler schuldet Schadensersatz wegen Benachteiligung einer Mietinteressentin aus ethnischen Gründen

Urteil vom 29. Januar 2026 - I ZR 129/25

Der unter anderem für Maklerrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass ein Immobilienmakler, der eine Mietinteressentin bei der Wohnungssuche aufgrund ihrer ethnischen Herkunft benachteiligt hat, auf Schadensersatz haftet.

Sachverhalt:

Der Beklagte betreibt ein Maklerbüro. Im November 2022 bewarb sich die Klägerin unter Nennung ihres pakistanischen Vor- und Nachnamens mehrfach per Internetformular um einen Besichtigungstermin für eine der von dem Beklagten vermakelten Wohnungen. Auf sämtliche Anfragen erhielt die Klägerin eine Absage. Weitere von der Klägerin selbst oder auf ihre Veranlassung hin getätigte Besichtigungsanfragen unter ausländisch klingenden Namen blieben ebenfalls ohne Erfolg. Von der Klägerin initiierte Anfragen mit identischen Angaben zu Einkommen, Berufstätigkeit und Haushaltsgröße unter den Namen "Schneider", "Schmidt" und "Spieß" hatten hingegen Erfolg und führten jeweils zum Angebot eines Besichtigungstermins.

Die Klägerin meint, sie habe allein wegen ihrer ethnischen Herkunft keinen Besichtigungstermin erhalten und macht einen Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) geltend. Sie nimmt den Beklagten auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung sowie auf Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Anspruch.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und den Beklagten zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 3.000 € sowie zur Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten verurteilt.

Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Die Revision des Beklagten hat keinen Erfolg. Er schuldet der Klägerin wegen eines Verstoßes gegen das in § 19 Abs. 2 AGG vorgesehene Verbot der Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft den Ersatz immateriellen Schadens in Höhe von 3.000 € sowie Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

Die über das Internetangebot des Beklagten abrufbaren, an die Öffentlichkeit gerichteten Wohnungsvermittlungsangebote fallen in den Anwendungsbereich des zivilrechtlichen Verbots der Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 19 Abs. 2 AGG). Das Berufungsgericht hat zu Recht 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. Für ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen der Klägerin, wie etwa eine nicht

ernsthafte Bewerbung mit dem Ziel, lediglich den formalen Status als Bewerberin zu erlangen, um Ansprüche nach § 21 AGG geltend zu machen, ist im Streitfall nichts ersichtlich.

Der Beklagte ist als mit der Auswahl potentieller Mieter betrauter Makler Adressat des zivilrechtlichen Benachteiligungsverbots gemäß § 19 Abs. 2 AGG und schuldet deshalb bei einer Verletzung dieser Norm den Ersatz materiellen und immateriellen Schadens nach § 21 Abs. 2 AGG. Die Erstreckung der Haftung auf den Makler als Hilfsperson des Vermieters ist mit dem Wortlaut und der Systematik der Vorschriften vereinbar und entspricht dem Ziel des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes, Benachteiligungen etwa wegen der ethnischen Herkunft wirkungsvoll zu verhindern oder zu beseitigen. Der Umstand, dass sich der Vermieter möglicherweise das Verhalten des Maklers zurechnen lassen muss und dann ebenfalls haftet, steht der Eigenhaftung des Maklers nicht entgegen.

Auf die Frage, ob für den Anspruch auf Schadensersatz nach § 21 Abs. 2 Satz 1 AGG ein Verschulden erforderlich ist, kam es im Streitfall nicht an, weil das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ein Verschulden in Form fahrlässigen Handelns angenommen hat.

Die vom Berufungsgericht wegen erheblicher Schwere des Verstoßes zugesprochene Höhe des immateriellen Schadensersatzes von 3.000 € ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Vorinstanzen:

AG Groß-Gerau - Urteil vom 17. Oktober 2023 - 61 C 57/23

LG Darmstadt - Urteil vom 11. April 2025 - 24 S 92/23

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 1 AGG

Ziel des Gesetzes ist, 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.

§ 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG

(1) Benachteiligungen aus einem in § 1 genannten Grund sind nach Maßgabe dieses Gesetzes unzulässig in Bezug auf: (...)

8. den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum.

§ 19 Abs. 2 AGG

Eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft ist darüber hinaus auch bei der Begründung, Durchführung und Beendigung sonstiger zivilrechtlicher Schuldverhältnisse im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 unzulässig.

§ 21 Abs. 2 AGG

Bei einer Verletzung des Benachteiligungsverbots ist der Benachteiligte verpflichtet, den hierdurch entstandenen Schaden zu ersetzen. Dies gilt nicht, wenn der Benachteiligte die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Wegen eines Schadens, der nicht Vermögensschaden ist, kann der Benachteiligte eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

§ 22 AGG

Wenn im Streitfall die eine Partei Indizien beweist, die eine Benachteiligung wegen eines in § 1 genannten Grundes vermuten lassen, trägt die andere Partei die Beweislast dafür, dass kein Verstoß gegen die Bestimmungen zum Schutz vor Benachteiligung vorgelegen hat.

Karlsruhe, den 29. Januar 2026

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Über den folgenden Link können Sie den Newsletter wieder abbestellen.
[Newsletter abbestellen](#)

Herausgeber: Pressestelle des Bundesgerichtshofs, 76125 Karlsruhe

Textübernahme oder Abdruck nur mit Quellenangabe "Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom " gestattet.

Link zur Pressemitteilung: <https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/2026025.html>