

R gegen Österreich

Europäische Kommission für Menschenrechte

Beschwerde 15155/89

Zulässigkeitsentscheidung vom 1. Juli 1992

Höhe des Wohnungsinstandhaltungsbeitrages und faires Verfahren**Sachverhalt:**

Der Beschwerdeführer ist Mieter der Gemeinnützigen Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich. Am 1. Januar 1986 trat § 14 (d) des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG, BGB1. 1979/139) in Kraft, wonach Wohnungsgenossenschaften von ihren Mietern Beiträge einheben dürfen, die zur Instandhaltung des Gebäudes und zur Verbesserung der wohnlichen Situation dienen. Zu diesem Zweck eingehobene Gelder müssen innerhalb von 10 Jahren zweckgebunden verwendet werden, widrigenfalls sie an den Mieter zurückgezahlt werden müssen. Die Wohnungsgenossenschaft setzte den Beitrag für den Beschwerdeführer auf monatlich öS 459.— fest. Die Klage des Beschwerdeführers gegen diese Festlegung wurde vom Bezirksgericht Mauthausen im Jänner 1988 abgewiesen, ebenso der Rekurs dagegen beim Landesgericht Linz. Im November 1988 wies der Oberste Gerichtshof den dagegen erhobenen Revisionsrekurs mit der Begründung ab, den Anforderungen des § 14 (d) WGG sei Genüge getan worden. Dem Vermieter sei nicht aufgetragen, anzugeben, welche Verbesserungsarbeiten notwendig seien. Außerdem sei das nicht verbrauchte Geld nach 10 Jahren zurückzuzahlen. Eine materielle Prüfung des Verhaltens des Vermieters könne in einem anderen Verfahren vorgenommen werden, weswegen Art. 6 EMRK nicht verletzt werde. Weiters sei kein Eingriff in das Eigentum des Beschwerdeführers erfolgt, da § 14 (d) nur eine zuvor bestehende, sogar noch strengere Regelung ersetzt habe. Während der Vermieter eine kontinuierliche Beschränkung seines Eigentums dadurch erleide, dass er nach den Rechtsvorschriften den Mietvertrag nicht kündigen könne, träfe diese auf den Mieter nicht zu. Weiters sah der OGH keine Verletzung des Gleichheitssatzes darin, dass § 14 (d) nur auf Mietverhältnisse mit Wohnungsgenossenschaften, nicht jedoch auf solche mit privaten Vermietern anwendbar sei.

Rechtsausführungen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht nach Art. 6 (1) EMRK verletzt und macht geltend, dass er von keinem Gericht eine Entscheidung bezüglich der Höhe des zu leistenden Instandhaltungsbeitrages erreichen konnte. Hiezu bemerkt die Kommission, dass sich der Beschwerdeführer in keiner Weise über verfahrensrechtliche Aspekte der abgeführten Gerichtsverfahren beschwert. Die Beschwerde müsse daher so behandelt werden, als richte sie sich ausschließlich gegen die Weigerung der Gerichte, über die geforderte Höhe des Instandhaltungsbeitrages zu entscheiden. (Außerdem verweist die Kommission auf die Feststellung des OGH, dem Beschwerdeführer wäre das Außerstreitverfahren offen gestanden.) Art. 6 (1) EMRK garantiert aber nicht für sich, dass es im materiellen Recht eines Staates einen bestimmten "Anspruch" (bzw. eine "Verpflichtung") gäbe, die dann unter Umständen als "zivilrechtlich" zu qualifizieren wäre (vgl. EGMR im Fall W gegen das Vereinigte Königreich Urteil vom 8.7.1987, A/121, §§ 73 ff.) Der Vorwurf des Beschwerdeführers, wonach die Gerichte nicht bereit wären, die Höhe seines Instandhaltungsbeitrages zu erörtern, betrifft keinen Gegenstand, auf den sich die Garantien des Art. 6 (1) EMRK beziehen.

Weiters macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des Art 1 des 1. ZP zur Konvention geltend. Im Fall Mellacher u.a. (A/169) stellte der Gerichtshof fest, dass gesetzliche Maßnahmen, die in privatrechtliche Verträge eingreifen, als "Kontrolle der Nutzung des Eigentums", nicht aber als Enteignung i.S.d. Art. 1 (1) 2. Satz des 1. ZP anzusehen sind. Gleiches gilt in diesem Fall.

Zweck der Maßnahme im gegenständlichen Fall ist die Gewährleistung, dass die Mieten für Wohnungen gemeinnütziger Einrichtungen die Kosten decken. Dies ist ein legitimes Ziel im Allgemeininteresse.

Die Zahlung eines Betrages von öS 459,— im Monat erscheint nicht unangemessen, auch wenn der Kommission keine genaueren Angaben über die Höhe der Miete an sich zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird der nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprechend verwendete Betrag dem Beschwerdeführer nach 10 Jahren rückerstattet.

Weiters erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht nach Art 14 EMRK dadurch verletzt, dass er als Mieter einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft anders behandelt wurde als die Mieter privater Wohnungseigentümer. Eine auf diese Unterscheidung beruhende Ungleichbehandlung kann im Lichte der Rechtsprechung (vgl. Urteil Darby, A/187) jedoch nicht als Diskriminierung im Sinne der Konvention angesehen werden.

Aus diesen Gründen erklärte die Kommission die Beschwerde in allen Punkten wegen offensichtlicher Unbegründetheit für unzulässig.

[Die Zulässigkeitsentscheidung im englischen Originalwortlaut \(pdf-Format\).](#)