
LARKOS gegen Zypern

Urteil der Großen Kammer vom 18. Februar 1999

Recht auf Wohnung und Diskriminierungsverbot

Art. 8 EMRK
Art. 14 EMRK
Art. 1 1.ZP EMRK

Sachverhalt:

Der Bf., ein pensionierter Beamter, hatte 1967 von der Reg. ein Haus gemietet. Der Mietvertrag entsprach in vielem den einschlägigen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter betreffend die Überlassung von Gebrauchseigentum. 1986 kündigte das Finanzministerium, sein ehemaliger Arbeitgeber, den Mietvertrag auf und teilte ihm mit, er habe das Haus bis zum 30.4.1987 zu räumen. Der Bf. weigerte sich: Er habe sehr viel in das Haus investiert, da die Behörden keinerlei Interesse an dessen Instandhaltung gezeigt hätten; außerdem gehöre er zu den geschützten Mietern iSd. *Gesetzes 23/1983*, das die Vermietung von Grundstücken in Bereichen unter staatlicher Kontrolle regle. In der Folge gab das zuständige Gericht der Räumungsklage der Reg. statt. Ein dagegen erhobenes Rechtsmittel wurde vom Höchstgericht abgewiesen. Dem Bf. wurde seither mehrmals eine Zwangsräumung angedroht.

Rechtsausführungen:

Der Bf. behauptet eine Verletzung von Art. 8 EMRK (hier: *Recht auf Achtung der Wohnung*) iVm. Art. 14 EMRK (*Diskriminierungsverbot*): Er sei als Beamter, der in einem vom *Gesetz 23/1983* erfassten Bereich lebe, im Gegensatz zu anderen Mietern, die als Private Wohnungen von ebenfalls als Privatpersonen auftretenden Vermietern gemietet hätten, nicht vor einer Zwangsräumung geschützt. Der Bf. behauptet außerdem eine Verletzung von Art. 14 EMRK iVm. Art. 1 1.ZP EMRK (*Recht auf Achtung des Eigentums*).

- Zur behaupteten Verletzung von Art. 14 EMRK iVm. Art. 8 EMRK:
Art. 8 EMRK ist anwendbar. Nach st. Rspr. ist eine unterschiedliche Behandlung dann *diskriminierend*, wenn sie keine *objektive* und *sachliche Rechtfertigung* aufweist, dh. kein *legitimes Ziel* verfolgt oder *unverhältnismäßig* ist. Bei der Frage, ob und in welchem Umfang Unterschiede in ähnlichen Situationen eine unterschiedliche Behandlung rechtfertigen, ist den Konventionsstaaten ein gewisser *Ermessensspielraum* eingeräumt. Der Einwand der Reg., der Bf. habe sich nicht in einer ähnlichen Situation wie Privatpersonen in ihrem Verhältnis zu privaten Vermietern befunden, ist zurückzuweisen: Aus dem vorliegenden Mietvertrag geht klar hervor, dass dem Bf. das Haus nicht in seiner Eigenschaft als Beamter vermietet wurde und die Reg. bei Abschluss des Mietvertrags auch nicht als Träger öffentlichen Rechts, sondern als Privater aufgetreten war.

Die Reg. bringt vor, die unterschiedliche Behandlung im vorliegenden Fall sei insofern gerechtfertigt gewesen, als den Behörden durch die zypriotische Verfassung gewisse Pflichten, vor allem was die Verwaltung von Staatseigentum betrifft, vorgegeben seien.

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Zwangsräumung dem *allgemeinen Interesse* dienen würde bzw. gedient hätte. Zwar kann eine unterschiedliche Behandlung von Personen in ähnlichen Situationen aus Erwägungen des *öffentlichen Interesses* gerechtfertigt sein. Im vorliegenden Fall konnte die Reg. jedoch kein auch wie immer geartetes Interesse nachweisen, das den Ausschluss des Bf. vom Mieterschutz, wie ihn Privatpersonen in Anspruch nehmen können, notwendig gemacht hätte. Der Einwand der Reg., sie könne bei der Verwaltung von

Staatseigentum nicht privaten Vermietern gleichgestellt werden, trifft ebenfalls nicht zu: Wie bereits festgestellt wurde, war die Reg. bei der Vermietung des Hauses dem Bf. gegenüber als Privater aufgetreten - als Partei an einem unter Privatpersonen abgeschlossenen Rechtsgeschäft. Die Entscheidung, den durch das *Gesetz 23/1983* gewährleisteten Schutz nicht auf Regierungsbeamte - die Seite an Seite mit Mietern von Wohnungen privater Vermieter leben - auszudehnen, hätte daher einer besonderen Rechtfertigung bedurft. Dies hat umso mehr zu gelten, als die Reg. sich selbst für den Fall der bei Privatpersonen getätigten Anmietung von Gebrauchseigentum auf die einschlägigen Mieterschutzbestimmungen berufen kann. Die unterschiedliche Behandlung des Bf. war somit weder objektiv noch sachlich gerechtfertigt. **Verletzung von Art. 14 EMRK iVm. Art. 8 EMRK** (einstimmig).

- **Keine gesonderte Prüfung** der behaupteten Verletzung von **Art. 14 EMRK** iVm. **Art. 1 1.ZP EMRK** (einstimmig).
- Entschädigung nach Art. 41 EMRK: Der Antrag des Bf. auf Zuerkennung einer gerechten Entschädigung für materiellen Schaden wird wegen fehlenden Kausalzusammenhanges zwischen der festgestellten Verletzung seiner Konventionsrechte und den von ihm behaupteten finanziellen Nachteilen zurückgewiesen. Andererseits musste der Bf. (und seine Familie) seit 1986 jederzeit mit einer Zwangsräumung rechnen - die Ungewissheit über diese Situation hat ohne Zweifel zu Angst und seelischen Belastungen geführt: Zuerkennung von CYP 3.000,- für immateriellen Schaden; CYP 5.000,- für Kosten und Auslagen (einstimmig, *im Ergebnis übereinstimmendes Sondervotum von Richter Cabral Barreto*).

Anm.: Vgl. die vom GH zitierten Fälle *Inze/A*, Urteil v. 28.10.1987, A/126 (= ÖJZ 1988, 177) und [Gaygusuz/A, Urteil v. 16.9.1996 \(= NL 96/5/8 = ÖJZ 1996, 955\)](#).

Anm.: Die Kms. hatte in ihrem Ber. v. 14.1.1998 eine Verletzung von Art. 14 EMRK iVm. Art. 8 EMRK festgestellt; keine gesonderte Prüfung der behaupteten Verletzung von Art. 14 EMRK iVm. Art. 1 1.ZP EMRK (einstimmig).

C.S.

[Das Urteil im englischen Originalwortlaut \(pdf-Format\).](#)