# URTEIL DES GERICHTSHOFES (Zweite Kammer)
6. April 1995 *

In der Rechtssache C-299/93

**Ernst Bauer**, Beamter der Kommission der Europäischen Gemeinschaften, wohnhaft in Ispra (Italien), Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Giorgio Gozzi, zugelassen bei der Corte di cassazione, Zustellungsanschrift: Kanzlei des Rechtsanwalts Ernest Arendt, 8—10, rue Mathias Hardt, Luxemburg,

Kläger,

gegen

**Kommission der Europäischen Gemeinschaften**, vertreten durch den Juristischen Hauptberater Gianluigi Valsesia, Beistand: Rechtsanwalt Alberto Dal Ferro, Vicenza, Zustellungsbevollmächtigter: Georgios Kremlis, Juristischer Dienst der Kommission, Centre Wagner, Luxemburg-Kirchberg,

Beklagte,

wegen Feststellung der Rechtswidrigkeit und Aufhebung des Verlangens, eine Mietwohnung zu räumen, und der Erhöhung des Mietzinses für diese Wohnung, wegen Erstattung des aufgrund dieser Erhöhung zusätzlich gezahlten Mietzinses

* Verfahrenssprache: Italienisch.

und wegen Ersatz des materiellen und des immateriellen Schadens infolge der vorzeitigen Räumung der Wohnung

erläßt

DER GERICHTSHOF (Zweite Kammer)

unter Mitwirkung des Kammerpräsidenten F. A. Schockweiler, der Richter G. F. Mancini (Berichterstatter) und G. Hirsch,

Generalanwalt: G. Cosmas
Kanzler: R. Grass

aufgrund des Berichts des Berichterstatters,

nach Anhörung der Schlußanträge des Generalanwalts in der Sitzung vom 7. Februar 1995,

folgendes

## Urteil

1 Der Kläger, ein in der Forschungsanstalt Ispra (Italien) der Gemeinsamen Forschungsstelle beschäftigter Beamter der Kommission der Europäischen Gemeinschaften, hat mit Klageschrift, die am 28. Mai 1993 bei der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, gestützt auf eine Schiedsklausel nach Artikel 153 EAG-Vertrag, gegen die Kommission der Europäischen Gemeinschaften Klage erhoben auf Feststellung der Rechtswidrigkeit und Aufhebung des Verlangens, eine Mietwohnung zu räumen, und der Erhöhung des Mietzinses für diese Wohnung, auf

Erstattung des aufgrund dieser Erhöhung zusätzlich gezahlten Mietzinses und auf Ersatz des materiellen und des immateriellen Schadens infolge der vorzeitigen Räumung der Wohnung.

2 Am 1. Februar 1965 mietete der Kläger eine Wohnung in Ispra, Via Enrico Fermi 14, die zu den Vermögensgegenständen gehört, die die italienische Regierung der Europäischen Atomgemeinschaft aufgrund der am 22. Juli 1959 in Rom unterzeichneten Vereinbarung über die Errichtung eines gemeinsamen Zentrums für dem Gemeininteresse dienende Nuklearforschung (GURI Nr. 212 vom 31. August 1960) für die Dauer von 99 Jahren zur Verfügung gestellt hat.

3 Dieses Mietverhältnis war Gegenstand einer Reihe von Verträgen, von denen der letzte am 1. Juni 1969 für den Jahreszeitraum vom 1. Juni 1969 bis zum 31. Mai 1970 geschlossen wurde; dieser Vertrag konnte sich stillschweigend jeweils für ein Jahr erneuern, wenn nicht eine Partei ihn mindestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein kündigte. Für den Fall, daß das Beschäftigungsverhältnis des Mieters bei der Forschungsanstalt Ispra enden oder die dienstlichen Erfordernisse, die zur Zuteilung der Wohnung an den Mieter geführt hatten, entfallen sollten, sah der Vertrag die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses vor.

4 Artikel 16 des genannten Vertrages bestimmt: „Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschließlich der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften zuständig. Es ist das italienische Recht anzuwenden."

5 Am 31. Januar 1990 teilte die Kommission dem Kläger durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein mit, daß sie den Mietvertrag über die fragliche Wohnung zum 1. Juni 1990 kündige, weil die Wohnhäuser der Gemeinsamen Forschungsstelle umgebaut und modernisiert werden müßten. Der Kläger wurde aufgefordert, die Wohnung bis zum 1. April 1991 zu räumen. Dieses Verlangen wurde mit

eingeschriebenen Briefen vom 29. April 1991, vom 30. Juli 1992 und vom 28. September 1992 wiederholt, wobei der Zeitpunkt für die Räumung der Wohnung auf den 31. Dezember 1992 verschoben wurde.

6 Am 22. Oktober 1992 legte der Kläger gegen die Entscheidungen, die sich angeblich aus den Schreiben vom 30. Juli und vom 28. September 1992 ergaben, Beschwerde nach Artikel 90 Absatz 2 des Statuts der Beamten der Europäischen Gemeinschaften ein. Die Kommission antwortete darauf nicht.

7 In der Zwischenzeit verlangte die Kommission mit eingeschriebenem Brief vom 5. August 1992 die Erhöhung des monatlichen Mietzinses von 135 602 LIT, Heizung und Elektrizität eingeschlossen, auf 397 265 LIT mit Wirkung vom 1. August 1992. Am 4. November 1992 legte der Kläger gegen die Entscheidung, die sich angeblich aus diesem Schreiben ergab, eine weitere Beschwerde nach Artikel 90 Absatz 2 des Beamtenstatuts ein. Die Kommission antwortete darauf wiederum nicht.

8 Mit Schreiben vom 6. März 1993 lehnte der Kläger den ihm von der Kommission mit Schreiben vom 14. Januar und vom 3. März 1993 unterbreiteten Vorschlag ab, ihm aufgrund eines neuen Vertrages für die Dauer von zwei Jahren eine andere Wohnung von gleichwertiger Beschaffenheit zur Verfügung zu stellen. Dagegen erklärte er sich bereit, unter den Bedingungen des Vertrages vom 1. Juni 1969, der seiner Ansicht nach erst im Mai 1994 auslaufe, in eine andere Wohnung einzuziehen. Diesen Standpunkt bekräftigte er mit einem weiteren Schreiben vom 31. März 1993.

9 Mit Schreiben vom 18. Mai 1993 teilte die Kommission dem Kläger mit, daß die Arbeiten zur Renovierung der Wohnung am 24. Mai 1993 beginnen sollten, und forderte den Kläger zur unverzüglichen Räumung seiner Wohnung auf. Am 6. Juli

1993, also nach Erhebung der vorliegenden Klage, räumte der Kläger die fragliche Wohnung, um in eine Wohnung einzuziehen, die er kurz zuvor — ebenfalls in Ispra — gekauft hatte.

## Zur Zuständigkeit des Gerichtshofes

10 Zunächst ist festzustellen, daß der vorliegende Rechtsstreit ungeachtet der Tatsache, daß der Kläger in der Klageschrift auf die beiden Beschwerden nach Artikel 90 Absatz 2 des Statuts verwiesen hat, nicht die Entscheidungen betrifft, die die Anstellungsbehörde im Rahmen des beamtenrechtlichen Verhältnisses zwischen dem Kläger und der Kommission getroffen hat, sondern auf das Rechtsverhältnis, das sich aus dem Mietvertrag vom 1. Juni 1969 ergibt. Insoweit ist die Klage auf Artikel 153 EAG-Vertrag und die in Artikel 16 des genannten Mietvertrags enthaltene Schiedsklausel gestützt.

11 Nach Artikel 54 des italienischen Gesetzes Nr. 392 vom 27. Juli 1978 zur Regelung von Mietverhältnissen über innerörtliche unbewegliche Sachen (GURI Nr. 211 vom 29. Juli 1978) sind Klauseln nichtig, durch die die Parteien bestimmen, daß Streitigkeiten über die Festsetzung des Mietzinses von Schiedsrichtern entschieden werden sollen. Doch selbst wenn man unterstellt, daß diese Vorschrift auf die obengenannte Schiedsklausel anwendbar sein könnte, ergibt sich aus dem Urteil vom 8. April 1992 in der Rechtssache C-209/90 (Kommission/Feilhauer, Slg. 1992, I-2613, Randnr. 13), daß sich die Zuständigkeit des Gerichtshofes für die Entscheidung eines Rechtsstreits über einen Vertrag allein nach dem — wörtlich mit Artikel 153 EAG-Vertrag übereinstimmenden — Artikel 181 EWG-Vertrag und der Schiedsklausel bestimmt, ohne daß ihm Vorschriften des nationalen Rechts entgegengehalten werden könnten, die seine Zuständigkeit angeblich ausschließen.

12 Somit ist der Gerichtshof aufgrund des Artikels 153 EAG-Vertrag und des Artikels 16 des Vertrages vom 1. Juni 1969 für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits zuständig.

## Zur Kündigung des Vertrages

13 Der Kläger beantragt erstens, die Anordnungen vom 30. Juli und vom 28. September 1992, mit denen ihn die Kommission zur Räumung der fraglichen Wohnung aufgefordert hat, für rechtswidrig und unwirksam zu erklären und sie aufgrund dessen aufzuheben.

14 Hierzu stellt der Gerichtshof fest, daß die Kommission den Kläger durch diese Anordnungen aufgefordert hat, die streitige Wohnung aufgrund der durch eingeschriebenen Brief vom 31. Januar 1990 ausgesprochenen Kündigung zu räumen. Unter diesen Umständen zielt die Klage in Wirklichkeit darauf ab, die Kündigung und nicht die Anordnungen für rechtswidrig erklären zu lassen, durch die in der Folge der Kündigung die Rückgabe der Wohnung herbeigeführt werden sollte.

15 Es ist unstreitig, daß der Kläger die Wohnung am 6. Juli 1993, also kurz nach Erhebung der vorliegenden Klage, freiwillig geräumt hat. Unter diesen Umständen kann er vorbehaltlich des mit seinem dritten Antrag geltend gemachten Anspruchs auf Ersatz des Schadens, der ihm angeblich durch die vorzeitige Räumung der Wohnung entstanden ist, kein Interesse mehr daran haben, ein Urteil des Gerichtshofes zu erwirken, durch das die Rechtswidrigkeit der Kündigung des Vertrages festgestellt oder die sich aus dem Schreiben vom 31. Januar 1990 ergebende Kündigung aufgehoben wird. Somit ist sein erster Antrag zurückzuweisen.

## Zur Erstattung der aufgrund der Mieterhöhung gezahlten Beträge

16 Zweitens beantragt der Kläger die Verurteilung der Kommission zur Erstattung der Beträge, die er in der Zeit vom 1. August 1992 bis zum Tag der Räumung der Wohnung aufgrund der von der Kommission mit Schreiben vom 5. August 1992 verlangten Mieterhöhung gezahlt hat. Er macht im wesentlichen geltend, nach

den Artikeln 1, 3 und 65 des italienischen Gesetzes Nr. 392 vom 27. Juli 1978 hätten Verträge, deren Laufzeit bei Inkrafttreten dieses Gesetzes, d. h. am 30. Juli 1978, noch nicht abgelaufen und nicht kraft Gesetzes verlängert gewesen sei, eine gesetzliche Laufzeit von vier Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses oder der letzten Vertragserneuerung durch stillschweigende Erneuerung um vier Jahre. Diese Vorschriften seien auf den Vertrag vom 1. Juni 1969 anwendbar, der somit eine Laufzeit von vier Jahren ab 1. Juni 1978 habe und in Vierjahreszeiträumen für die Zeit bis zum 31. Mai 1994 erneuert worden sei. Vor diesem Zeitpunkt habe die Kommission keine Mieterhöhung verlangen können.

17 Die Kommission beantragt, diesen Antrag zurückzuweisen. Dabei beruft sie sich auf die Rechtsprechung der Corte di cassazione (Urteil Nr. 1743 vom 14. März 1984), wonach das Gesetz Nr. 392 vom 27. Juli 1978 nicht anwendbar sei, wenn eine öffentliche Einrichtung nach den anzuwendenden Vorschriften einem ihrer Bediensteten aufgrund der von diesem ausgeübten Tätigkeit und des sich daraus ergebenden Interesses dieser Einrichtung, den betreffenden Bediensteten zu unterstützen, eine Dienstwohnung überlasse. Da sie einer italienischen öffentlichen Einrichtung gleichstehe, erfülle der streitige Mietvertrag den durch diese Rechtsprechung anerkannten Ausnahmetatbestand und unterliege daher den mietrechtlichen Vorschriften des Zivilgesetzbuchs. Demgemäß sei der für die Dauer eines Jahres ab 1. Juni 1969 geschlossene fragliche Vertrag jeweils für ein Jahr stillschweigend erneuert worden, bis sie ihn mit eingeschriebenem Brief vom 31. Januar 1990 zum 1. Juni 1990 gekündigt habe. Von diesem Tag an habe sie die Mieterhöhung verlangen können.

18 Im Hinblick auf die Entscheidung über diesen Antrag ist zu prüfen, ob der Vertrag vom 1. Juni 1969 unter das Gesetz Nr. 392 vom 27. Juli 1978 fällt. Dabei ist die oben erwähnte Rechtsprechung der Corte di cassazione (siehe auch Urteil Nr. 7545 vom 9. Juli 1991) zu berücksichtigen, wonach dieses Gesetz keine Anwendung auf Dienstwohnungen findet, die eine öffentliche Einrichtung ihren Bediensteten aufgrund einer besonderen Regelung oder als Teil der Vergütung mietweise überläßt.

19 Zwar kann die Kommission wegen der Aufgaben, die sie wahrnimmt, und der Natur des Beschäftigungsverhältnisses mit ihren Beamten im Rahmen der vorliegenden Rechtssache mit einer italienischen öffentlichen Einrichtung gleichgesetzt werden. Der streitige Vertrag erfüllt jedoch nicht die Kriterien der Rechtsprechung der Corte di cassazione. Der Vertrag hat nämlich nicht die Form einer Überlassung und ist nicht aufgrund einer besonderen Regelung geschlossen worden. Auch ist die Zuteilung der Wohnung kein Teil der Vergütung des Beamten. Demnach unterliegt der streitige Vertrag dem Gesetz Nr. 392 vom 27. Juli 1978, ohne daß geprüft zu werden braucht, ob die von der Kommission angeführte Rechtsprechung, wie die Kommission geltend macht, tatsächlich dazu führen würde, daß auf die Überlassung einer Dienstwohnung die mietrechtlichen Vorschriften des Zivilgesetzbuchs Anwendung finden.

20 Nach Artikel 43 des genannten Gesetzes kann eine Klage wegen Festsetzung oder Anpassung des Mietzinses nicht erhoben werden, wenn nicht zuvor die Durchführung des Güteverfahrens nach dem folgenden Artikel beantragt worden ist. Die einstweilige Unzulässigkeit ist in jedem Verfahrensstadium und in jeder Instanz, auch von Amts wegen, festzustellen. Artikel 44 sieht insbesondere vor, daß der Güteantrag beim zuständigen Richter zu stellen ist. Diese Vorschriften sind zwar durch Artikel 89 des Gesetzes Nr. 353 vom 26. November 1990 (GURI Nr. 281 vom 1. Dezember 1990, Supplemento ordinario) aufgehoben worden; nach Artikel 3 des Decreto-legge Nr. 571 vom 7. Oktober 1994 (GURI Nr. 237 vom 10. Oktober 1994), unter Änderungen bestätigt durch das Gesetz Nr. 673 vom 6. Dezember 1994 (GURI Nr. 287 vom 9. Dezember 1994), gilt diese Aufhebung jedoch erst ab dem 30. April 1995.

21 Da diese Vorschriften nicht das vom zuständigen Gericht anzuwendende Verfahren betreffen, sondern mit ihnen lediglich eine vorab zu erfüllende Voraussetzung für die Anrufung dieses Gerichts aufgestellt wird, sind sie in der vorliegenden Rechtssache anwendbar. Der genannten Voraussetzung unterliegen insbesondere Klagen auf Erstattung von Beträgen, die über das als Mietzins geschuldete Maß hinaus gezahlt worden sind (ständige Rechtsprechung der Corte di cassazione: siehe Urteile Nr. 5838 vom 5. November 1981, Nr. 1461 vom 25. Februar 1983, Nr. 2428 vom 14. März 1988, Nr. 353 vom 13. Januar 1993 und Nr. 10725 vom 28. Oktober 1993).

22 Somit ist von Amts wegen festzustellen, daß vor der Klageerhebung nicht der nach italienischem Recht vorgeschriebene Antrag auf Durchführung eines Güteverfahrens, der an den Gerichtshof zu richten gewesen wäre, gestellt worden ist und daß der zweite Klageantrag daher einstweilen unzulässig ist.

## Zum Schadensersatzantrag

23 Drittens beantragt der Kläger, die Kommission zum Ersatz des materiellen und des immateriellen Schadens zu verurteilen, der ihm angeblich durch die vorzeitige Räumung der streitigen Wohnung entstanden ist.

24 Hierzu genügt die Feststellung, daß der Kläger nach zweijährigem Widerstand gegen das Rückgabeverlangen der Kommission die gemietete Wohnung schließlich freiwillig, ohne daß eine vollstreckbare Räumungsanordnung vorgelegen hätte, geräumt hat. Unter diesen Umständen kann er keinen Anspruch auf Ersatz eines Schadens geltend machen, der jedenfalls eine Folge seines eigenen Verhaltens wäre. Der dritte Klageantrag ist somit als unbegründet zurückzuweisen.

25 Nach alledem ist die Klage insgesamt abzuweisen.

## Kosten

26 Nach Artikel 69 § 2 der Verfahrensordnung ist die unterliegende Partei zur Tragung der Kosten zu verurteilen. Da der Kläger mit seinem Vorbringen unterlegen ist, sind ihm die Kosten aufzuerlegen.

Aus diesen Gründen

hat

DER GERICHTSHOF (Zweite Kammer)

für Recht erkannt und entschieden:

**1) Die Klage wird abgewiesen.**

**2) Der Kläger trägt die Kosten.**

Schockweiler Mancini Hirsch

Verkündet in öffentlicher Sitzung in Luxemburg am 6. April 1995.

Der Kanzler

R. Grass

Der Präsident der Zweiten Kammer

F. A. Schockweiler