SCHLUSSANTRÄGE DES GENERALANWALTS GEORGIOS COSMAS
vom 7. Februar 1995 *

1. Herr Ernst R. Bauer, ein Beamter auf Lebenszeit der Kommission der Europäischen Gemeinschaften, hat mit Klageschrift, die am 28. Mai 1993 in das Register der Kanzlei des Gerichtshofes eingetragen worden ist, gemäß Artikel 153 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Atomgemeinschaft beantragt, die Streitigkeiten zwischen ihm und der EG-Kommission wegen eines Mietvertrags zu entscheiden, den er mit der Kommission geschlossen hatte und der eine entsprechende Schiedsklausel enthält.

Im einzelnen beantragt Herr Bauer,

1. sowohl die Kündigung des Mietvertrags als auch die Erhöhung des Mietzinses durch die Kommission für rechtswidrig zu erklären und aufzuheben sowie

2. die Kommission zum Ersatz des ihm entstandenen materiellen und immateriellen Schadens zu verurteilen.

* Originalsprache: Griechisch.

I — Sachverhalt und rechtlicher Rahmen

A — *Rechtlicher Rahmen*

2. Herr Bauer, ein Beamter auf Lebenszeit der Kommission, der in der Gemeinsamen Forschungsstelle in Ispra beschäftigt ist, wohnte vom 1. Februar 1965 bis zum 6. Juli 1993 in einer Wohnung eines Mietshauses, die ihm die Kommission vermietet hatte. Diese Wohnung hatte die italienische Regierung der Europäischen Atomgemeinschaft gemäß der Vereinbarung vom 22. Juli 1959 über die Gründung der Gemeinsamen Forschungsstelle zur Verfügung gestellt [1].

3. Der Gebrauch der Wohnung beruhte auf den aufeinanderfolgenden Mietverträgen vom 1. Februar 1965, vom 1. Juni 1968 und vom 1. Juni 1969.

1 — Laut Klageschrift gehört das Gebäude dem Istituto autonomo per le case popolari di Varese, und die streitige Wohnung war an den Kläger untervermietet worden. Die Kommission macht jedoch in der Klagebeantwortung geltend, daß das Grundstück zusammen mit anderen gemäß Artikel 1 der Vereinbarung vom 22. Juli 1959 für 99 Jahre der Europäischen Atomgemeinschaft zur Verfügung gestellt worden sei und daß sie daher uneingeschränkt über das Gebäude, das sie an ihre Bediensteten vermietet habe, verfügen könne. In der Erwiderung widerspricht der Kläger diesem Vorbringen der Kommission nicht. Außerdem läßt sich weder aus dem streitigen Vertrag noch aus dem sonstigen Akteninhalt ableiten, daß dieser Vertrag ein Untervermietungsvertrag ist.

4. Dieser letztgenannte Mietvertrag von 1969 wurde mehrmals stillschweigend um ein Jahr verlängert. Mit Schreiben vom 31. Januar 1990 kündigte die Kommission den Mietvertrag zum 1. Juni 1990, damit im Rahmen der allgemeinen Renovierung des Gebäudes Renovierungsarbeiten an der Wohnung vorgenommen werden konnten. Der Kläger gab die Mietwohnung nach dem genannten Zeitpunkt nicht zurück, weshalb ihn die Kommission in der Folgezeit mit Erinnerungsschreiben (vom 29. April 1991, vom 30. Juli 1992, vom 28. September 1992 und vom 3. März 1993) erneut dazu aufforderte. Außerdem schlug sie dem Kläger mündlich wie auch mit Schreiben vom 14. Januar 1993 vor, ihm gegen Zahlung des bisherigen Mietzinses eine entsprechende Wohnung auf der Grundlage eines neuen Mietvertrags mit einer Laufzeit von zwei Jahren ab März 1993 zur Verfügung zu stellen. Diesen Vorschlag wiederholte sie mit dem bereits erwähnten Schreiben vom 3. März 1993.

5. Der monatliche Mietzins, der sich 1969 auf 29 000 LIT belaufen hatte, stieg bis zum Juli 1992 nach mehreren Anpassungen auf 62 000 LIT an. Mit Schreiben vom 5. August 1992 teilte die Kommission dem Kläger mit, daß der Mietzins ab August 1992 auf 327 265 LIT festgesetzt werde.

6. Der Kläger reagierte auf die obengenannten Schreiben mit Anträgen (vom 15. Oktober 1992, was die Beendigung des Mietverhältnisses angeht, und vom 29. Oktober 1992, was die letzte Mieterhöhung betrifft) im Sinne des Artikels 90 des Beamtenstatuts (im folgenden: Statut). Nach Ansicht des Klägers sind diese Anträge von der Kommission stillschweigend abgelehnt worden. Ferner wies der Kläger mit Schreiben vom 31. März 1993 das Angebot über eine neue Mietwohnung zurück, weil er die Bedingungen dieses Angebots für unannehmbar hielt, und schlug statt dessen vor, daß ihm eine entsprechende Mietwohnung bis zum Ablauf des Mietvertrags über die alte Wohnung (seiner Ansicht nach am 31. Mai 1994; siehe unten), aber unter den Bedingungen des streitigen Mietvertrags überlassen werden solle [2].

Schließlich kaufte der Kläger Anfang 1993 eine Wohnung, die er am 31. Mai 1993 bezahlte, und teilte der Kommission mit Schreiben vom 30. Juni 1993 mit, daß er die streitige Mietwohnung zurückzugeben beabsichtige, was am 6. Juli 1993 geschah.

B — *Rechtlicher Rahmen*

7. Das Gesetz Nr. 392 vom 27. Juli 1978 zur „Regelung von Mietverhältnissen über innerörtliche unbewegliche Sachen" [3] bestimmt in Kapitel I („Mietverhältnisse über innerörtli-

2 — Der vorgeschlagene Vertrag sah vor, daß er „von den Vertragsparteien nur zu dem Zweck geschlossen wird, den vorübergehenden Wohnungsbedarf des Mieters und seiner Familienangehörigen zu decken". Außerdem sah er vor, daß „dieser Vertrag auf jeden Fall unabhängig von den Aufgaben, die der Mieter in der Gemeinsamen Forschungsstelle in Ispra wahrnimmt, nur für den Zeitraum geschlossen wird, der als erforderlich angesehen wird, damit der Mieter selbst die Deckung seines Wohnbedarfs übernimmt".

3 — GURI, Serie generale, Nr. 211 vom 29. Juli 1978.

che unbewegliche Sachen, die Wohnzwecken dienen") des Titels I („Mietvertrag") folgendes:

„*Artikel 1* (Dauer des Mietverhältnisses). Die Dauer eines Mietverhältnisses über eine innerörtliche unbewegliche Sache, die Wohnzwecken dient, beträgt mindestens vier Jahre. Ist eine kürzere Mietzeit vereinbart oder ist ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eingegangen worden, gilt eine Mietzeit von vier Jahren als vereinbart.

Artikel 2 ...

Artikel 3 (Stillschweigende Erneuerung). Der Vertrag erneuert sich für einen Zeitraum von vier Jahren, wenn keine Partei der anderen spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit mit eingeschriebenem Brief mitteilt, daß sie den Vertrag nicht erneuern will. Gleiches gilt für jeden späteren Ablauf der Mietzeit."

In den Artikeln 12 bis 25 sind die Methoden für die Festlegung der Höhe des Mietzinses geregelt, und in Artikel 26, der die Überschrift „Anwendungsbereich" trägt, wird u. a. folgendes bestimmt: „... Die Artikel 12 bis 25 gelten nicht für Mietverhältnisse über unbewegliche Sachen, die in Gemeinden belegen sind, die bei der Volkszählung von 1971 eine Wohnbevölkerung von bis zu 5 000 Einwohnern hatten, wenn sich die Wohnbevölkerung nach den vom ISTAT (Zentrales statistisches Amt) im Fünfjahreszeitraum vor Inkrafttreten dieses Gesetzes und in der Folge in jedem Fünfjahreszeitraum nicht erhöht hat oder jedenfalls die prozentuale Erhöhung unter dem nationalen Durchschnitt lag. Die Gemeinde gibt die im vorstehenden Absatz genannte Voraussetzung und eventuelle Veränderungen der Einwohnerzahl bekannt."

In Kapitel III, das mit „Prozeßrechtliche Vorschriften" überschrieben ist, bestimmt Artikel 43 („Einstweilige Unzulässigkeit der Klage"), daß vor Erhebung einer Klage wegen Festsetzung oder Anpassung des Mietzinses ein Antrag auf Durchführung des Güteverfahrens im Sinne des folgenden Artikels zu stellen ist, und daß die Nichteinhaltung des Verfahrens und die daraus resultierende Unzulässigkeit in jedem Verfahrensstadium und in jeder Instanz auch von Amts wegen berücksichtigt werden können. [4] Nach Artikel 44, der die Überschrift „Vorgeschriebener Güteversuch" trägt, ist der Antrag auf Durchführung des Güteverfahrens wegen der Festsetzung des Mietzinses beim zuständigen Richter zu stellen.

4 — Es sei darauf hingewiesen, daß Artikel 43 des Gesetzes Nr. 392/78 durch Artikel 89 des Gesetzes Nr. 353 vom 26. November 1990 (zur Änderung der Zivilprozeßordnung) in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes Nr. 477 vom 4. Dezember 1992 aufgehoben worden ist. Das Gesetz Nr. 477 sah vor, daß es zum 1. Januar 1993 in Kraft tritt (Artikel 92) und hinsichtlich bestehender Mietverhältnisse ab 2. Januar 1994 gilt. Das Inkrafttreten des Gesetzes wurde in der Folgezeit durch eine Reihe von Dekreten hinausgeschoben, deren letztes (Dekret Nr. 571 vom 7. Oktober 1994, GURI Nr. 237/94) den 16. Dezember 1994 als Tag des Inkrafttretens vorsieht. Infolgedessen war Artikel 43 des Gesetzes Nr. 392/78 bei Einreichung der Klage beim Gerichtshof noch uneingeschränkt in Kraft.

8. Das italienische Recht kennt keine einheitliche Regelung für die Bereitstellung von Dienstwohnungen. Die Materie ist durch Einzelvorschriften geregelt, die von Fall zu Fall die Bereitstellung von Dienstwohnungen für Beschäftigte vorsehen, die ihre Tätigkeit an bestimmten Arbeitsorten auszuüben haben.

Es lassen sich folgende gemeinsame Merkmale dieser Vorschriften benennen:

1) Sie beziehen sich auf unbewegliche Sachen, die im Eigentum juristischer Personen des öffentlichen Sektors stehen, und sie beziehen sich auf von Fall zu Fall verschiedene Bereiche der öffentlichen Verwaltung oder auf bestimmte öffentliche Einrichtungen (siehe z. B. das Dekret Nr. 427 von 1924 für Bahnbedienstete oder das Gesetz Nr. 1570 von 1941 über Feuerwehrkommandanten, die in der Provinz Dienst tun).

2) Sie stellen jeweils die Rechtsgrundlage für die Verwaltungsakte über die Bereitstellung der Wohnung dar, durch die zwischen demjenigen, der die Wohnung bereitstellt, und demjenigen, der sie erhält, ein den Grundsätzen des Verwaltungsrechts unterliegendes Rechtsverhältnis begründet wird. Dieses Rechtsverhältnis unterliegt einer öffentlich-rechtlichen Regelung, die oft auf privatrechtliche Vorschriften des Mietrechts verweist.

3) Sie sind durch eine große Vielfalt gekennzeichnet, da sie sich teils auf unentgeltlich bereitgestellte Wohnungen, teils auf Wohnungen beziehen, für die der Mietzins durch das Gesetz, das sie als Dienstwohnungen qualifiziert, selbst festgesetzt wird, teils auf Wohnungen, für die der Mietzins nach dem Gesetz Nr. 392/78 festgesetzt wird.

Das Vorstehende schließt nicht aus, daß die juristischen Personen des öffentlichen Sektors an ihre Beschäftigten Wohnungen vermieten, die zu ihrem Privatvermögen gehören. Für diese Fälle hat das Verfassungsgericht entschieden, daß die betreffenden Verträge insgesamt dem Privatrecht unterliegen. [5]

C — Der Vertrag zwischen den beiden Parteien

9. Die wichtigsten Bestimmungen des Vertrages zwischen den beiden Parteien, wie sie am 1. Juni 1969 schriftlich niedergelegt worden sind, lauten:

„*Artikel 1.* Aufgrund der vorliegenden Privaturkunde überläßt die Kommission der Europäischen Gemeinschaften, vertreten durch ..., Herrn Ernst Bauer (im folgenden:

5 — Urteil Nr. 155 vom 11. Februar 1988 (Giurisprudenza costituzionale, 1988, S. 502).

Mieter), der als Empfänger für sich und für seine Familie handelt, mietweise eine Vierzimmerwohnung mit Bad und Toilette ... in dem Gebäude ... für den Jahreszeitraum vom 1. Juni 1969 bis zum 31. Mai 1970 ...

Artikel 2. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken des Mieters und seiner Familienangehörigen ...

Artikel 11. Der Vertrag gilt stillschweigend für ein weiteres Jahr als zu den hier vereinbarten Bedingungen erneuert, wenn nicht eine Vertragspartei die andere durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein, der drei Monate vor Ablauf der Mietzeit bei der anderen Partei eingegangen ist, mitgeteilt hat, daß sie das Vertragsverhältnis beenden will; entsprechendes gilt für die folgenden Jahre. Die genannte stillschweigende Erneuerung bedeutet jedoch nicht, daß der Vertrag den Vorschriften für Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit unterliegt. Das Mietverhältnis endet vorzeitig, wenn das Beschäftigungsverhältnis des Mieters bei der Forschungsanstalt in Ispra aus irgendeinem Grund endet oder wenn die dienstlichen Erfordernisse, die zur Zuteilung der fraglichen Wohnung an den Mieter durch die zuständigen Dienststellen der Forschungsanstalt geführt haben, nach deren keiner Überprüfung unterliegendem Ermessen aus irgendeinem Grund entfallen. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb von zehn Tagen, nachdem er von der Beendigung seines Beschäftigungsverhältnisses bei der Forschungsanstalt in Ispra oder von einem Überwechseln von der bei der Zuteilung der Dienstwohnung ausgeübten Tätigkeit in eine andere Tätigkeit Kenntnis erlangt hat ... unter Angabe der Gründe, die eventuell eine von ihm verlangte außerordentliche Verlängerung des Mietverhältnisses rechtfertigen, mitzuteilen, wann er die Mietwohnung zu räumen beabsichtigt. Das Vertragsverhältnis gilt zu dem vom Mieter angegebenen Zeitpunkt als beendet, sofern dieser Zeitpunkt nicht nach demjenigen der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses oder über 90 Tage nach dem Wechsel der Tätigkeit liegt ...

Artikel 16. Für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschließlich der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften zuständig. Es ist das italienische Recht anzuwenden."

II — Anträge der Parteien

10. Mit seiner Klage beantragt der Kläger,

1) a) die Aufforderungen vom 30. Juli und vom 28. September 1992 zur

Räumung der gemieteten Wohnung und

b) die Erklärung der Kommission vom 5. August 1992 über die Erhöhung des Mietzinses ab 1. August 1992,

für rechtswidrig und unwirksam zu erklären und daher aufzuheben,

2) die Kommission zu verurteilen,

a) den durch die vorzeitige Räumung der Wohnung verursachten Schaden zu ersetzen, der vorläufig pauschal unter Vorbehalt einer eingehenderen Beziffe-rung im Laufe des Verfahrens (siehe unten) auf 30 000 ECU veranschlagt wird,

b) die Differenz zwischen den vom Vermieter verlangten und den von Gesetzes wegen geschuldeten Mietzahlungen für die Zeit vom 1. August 1992 bis zur tatsächlichen Räumung der Wohnung zu erstatten,

3) die Kommission auf jeden Fall zum Ersatz des immateriellen Schadens in Höhe von 10 000 ECU zu verurteilen,

4) der Kommission die Kosten des Klägers aufzuerlegen.

11. Die Kommission beantragt,

1) die Klage für unzulässig zu erklären, soweit sie auf die Beschwerde nach Artikel 90 des Statuts gestützt ist,

2) die Klage im übrigen für unbegründet zu erklären und

3) dem Kläger unter Berücksichtigung der Tatsache, daß er die Klage ohne angemessenen Grund erhoben hat, die Kosten aufzuerlegen.

III — Zur Zuständigkeit des Gerichtshofes und zur Zulässigkeit

12. Artikel 153 EWG-Vertrag bestimmt: „Der Gerichtshof ist für Entscheidungen aufgrund einer Schiedsklausel zuständig, die in einem von der Gemeinschaft oder für ihre Rechnung abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vertrag enthalten ist." Außerdem behält der Gerichtshof nach dem Beschluß 93/350/Euratom, EGKS, EWG [6] seine Zuständigkeit

6 — Beschluß des Rates vom 8. Juni 1993 zur Änderung des Beschlusses 88/591/EGKS, EWG, Euratom zur Errichtung eines Gerichts erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften (ABl. L 144, S. 21).

für Rechtssachen, die durch auf Artikel 153 EAG-Vertrag gestützte Klagen natürlicher oder juristischer Personen anhängig geworden sind, insoweit, als es um Verträge geht, die nach dem Inkrafttreten dieses Beschlusses geschlossen worden sind.

Somit steht außer Zweifel, daß die Zuständigkeit des Gerichtshofes sich aus der Schiedsklausel in Artikel 16 des streitigen Mietvertrags (der älter ist als der Beschluß 93/350) in Verbindung mit Artikel 153 EAG-Vertrag ergibt.

13. Der Kläger hat jedoch, bevor er den Gerichtshof angerufen hat, das in Artikel 90 Absatz 2 des Statuts vorgesehene Verfahren eingeschlagen.

Die Beklagte hat in der Klagebeantwortung eine Einrede der Unzulässigkeit erhoben, soweit die Klage auf die Beschwerde gestützt ist, die der Kläger im Rahmen des Verfahrens nach Artikel 90 Absatz 2 des Statuts eingelegt hat, denn der Kläger habe die für dieses Verwaltungsverfahren vorgesehene Frist nicht eingehalten.

Diese Einrede ist schon deshalb zurückzuweisen, weil der Kläger auf jeden Fall aufgrund des Artikels 153 EWG-Vertrag in Verbindung mit Artikel 16 des Mietvertrags befugt ist, den Gerichtshof wegen jeder Streitigkeit aus diesem Mietvertrag anzurufen. Demnach hängt die Zulässigkeit der vorliegenden Klage, die unter Berufung auf die genannte Schiedsklausel erhoben worden ist, nicht von der Einhaltung der Verfahrensvoraussetzungen des Artikels 91 des Statuts ab.[7] Die Klage ist somit zulässig.

IV — Zur Begründetheit

14. Angesichts der ausdrücklichen Regelung in Artikel 16 des Mietvertrags steht außer Zweifel, daß bei der Entscheidung des Rechtsstreits das italienische Recht anzuwenden ist. Der Kläger macht geltend, auf den streitigen Mietvertrag sei das besondere italienische Gesetz Nr. 392 vom 27. Juli 1978 zur Regelung von Mietverhältnissen über innerörtliche unbewegliche Sachen anwendbar, aufgrund dessen sich nach Ansicht des Klägers die Geltungsdauer des Vertrages bis zum 31. Mai 1994 verlängert hat. Die Kommission vertritt dagegen die Ansicht, da der Vertrag die Bereitstellung einer Wohnung aus Gründen, die mit dem Beschäftigungsverhältnis zwischen dem Kläger und ihr zusammenhingen, betreffe, unterliege er nicht dem genannten Gesetz, sondern den allgemeinen Vorschriften des italienischen Mietrechts.

7 — Siehe dazu die Schlußanträge des Generalanwalts Capotorti in der Rechtssache 567/79 A (Flamm/Kommission, Slg. 1982, 2371, 2394, 2398 ff.) sowie die Urteile vom 30. November 1978 in den Rechtssachen 4/78, 19/78 und 28/78 (Salerno/Kommission, Slg. 1978, 771) und vom 1. Juli 1982 in der Rechtssache 109/81 (Porta/Kommission, Slg. 1982, 2469).

Daher stellen sich folgende zwei Fragen:

1) Betrifft der streitige Mietvertrag die Bereitstellung einer Wohnung aus dienstlichen Gründen?

2) Falls diese Frage zu bejahen ist: Genügt dies, um die Anwendung des Gesetzes Nr. 392/78 auf den Vertrag auszuschließen?

3) Das Mietverhältnis kann vorzeitig enden, wenn das Beschäftigungsverhältnis des Mieters mit der Forschungsanstalt endet oder wenn die dienstlichen Erfordernisse, die zur Zuteilung der fraglichen Wohnung an den Mieter durch die zuständigen Dienststellen der Forschungsanstalt geführt haben, nach deren keiner Überprüfung unterliegendem Ermessen entfallen (Artikel 11).

16. Reichen diese Merkmale aus, um den streitigen Vertrag vom Anwendungsbereich des Gesetzes Nr. 392/78 auszunehmen?

15. Die erste der beiden vorstehenden Fragen ist meines Erachtens zu bejahen.

Aus dem Vertrag ergibt sich nämlich folgendes:

1) Es handelt sich um einen Mietvertrag („Aufgrund der vorliegenden Privaturkunde überläßt die Kommission der Europäischen Gemeinschaften ... Herrn Ernst Bauer ... mietweise ...").

2) Er steht im Zusammenhang damit, daß der Mieter Beamter ist und in der Forschungsanstalt in Ispra arbeitet.

Meiner Ansicht nach wäre dies der Fall, wenn dieser Vertrag unter die im genannten Gesetz vorgesehenen Ausnahmetatbestände fallen würde oder wenn andere besondere Vorschriften die Möglichkeit der Anwendung dieses Gesetzes ausschließen würden.

In diese Richtung scheint auch die Rechtsprechung der Corte di cassazione zu gehen, auf die sich die Kommission in der Klagebeantwortung bezieht. Tatsächlich ist nach dieser Rechtsprechung von der Anwendung des Gesetzes Nr. 392/78 der Fall der Überlassung einer Wohnung im Rahmen

eines Beschäftigungsverhältnisses mit der sie überlassenden Einrichtung und Eigentümerin der Wohnung auszunehmen, wenn „eine öffentliche Einrichtung einem ihrer Bediensteten *aufgrund besonderer Vorschriften* eine Wohnung durch Vertrag mietweise überläßt“ [8] (Hervorhebung von mir).

17. Der fragliche Vertrag kann keiner der Gruppen von Verträgen zugeordnet werden, die nach Artikel 26 des Gesetzes Nr. 392/78 von dessen Anwendungsbereich ausgenommen sind. Auch die übrigen Vorschriften des Gesetzes enthalten keine Anhaltspunkte dafür, daß Mietverträge über Dienstwohnungen allgemein von der Regelung des Gesetzes ausgenommen sein sollen. Schließlich gibt es auch keine sonstigen Vorschriften neben denen des genannten Gesetzes selbst, durch die eine besondere Regelung für Mietverträge der streitigen Art eingeführt würde. [9] Die besonderen gemeinschaftsrechtlichen Regelungen über die Befugnisse der Kommission auf dem Gebiet der Beziehungen zu ihren Bediensteten enthalten keine besondere Regelung für die Überlassung von Wohnungen durch die Kommission an ihre Bediensteten aus dienstlichen Gründen. [10]

18. Somit unterliegt der streitige Mietvertrag dem Gesetz Nr. 392/78. [11]

A — *Die Kündigung des Vertrages*

19. Der Kläger beantragt in seinen Schriftsätzen, die Aufforderungen vom 30. Juli und vom 28. September 1992 zur Räumung der Wohnung bis zum 31. Dezember 1992 „für rechtswidrig und unwirksam zu erklären und daher aufzuheben“. Schon aus dem Wortlaut der genannten Aufforderungen ergibt sich jedoch meines Erachtens unbestreitbar, daß diese (wie auch die Aufforderungen vom 19. April 1991 und vom 3. März 1993, mit denen die Rückgabe der Mietsache bis zum 30. Juni 1991 und bis zum 15. März 1993 verlangt wurde) nur einfache Mahnschreiben waren, mit denen die Rückgabe der Mietsache nach der Kündigung des Vertrages verlangt wurde, die die Kommission mit Schreiben vom 31. Januar 1990 ausgesprochen hatte, wonach der Vertrag am 31. Mai 1990 als beendet anzusehen war. Unter diesen Umständen ist aufgrund einer Auslegung der Schriftsätze des Klägers anzunehmen, daß dieser die Feststellung der Rechtswidrigkeit der am 31. Januar 1990 ausgesprochenen Kündigung begehrt, auf deren bloße Durchführung die „Aufforderungen“, gegen die die Klage ihrem Wortlaut nach gerichtet ist, abzielen.

8 — Corte di Cassazione, sez. 16. III, Nr. 1743, vom 14. März 1984 (Foro italiano 1984, S. 340).

9 — Wegen Beispielen für solche Fälle siehe oben Abschnitt 8.

10 — Die einzige derartige Regelung betrifft die Bereitstellung einer Wohnung an Bedienstete, die ihre Aufgaben in einem Drittland wahrnehmen (Anhang X des Statuts, Verordnung [Euratom, EGKS, EWG] Nr. 3019/87 des Rates vom 5. Oktober 1987 über Sondervorschriften für Beamte der Europäischen Gemeinschaften, die in einem Drittland Dienst tun [ABl. L 286, S. 3]).

11 — Der Kläger macht geltend, selbst wenn der Vertrag nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes Nr. 392/78 fallen sollte, sei die Anwendung dieser gesetzlichen Regelung auf den vorliegenden Fall nach den Grundsätzen des Vertrauensschutzes und aufgrund der Sorgfaltspflicht der Kommission für ihre Bediensteten insbesondere wegen der langen Zeit, in der er in der Mietwohnung gewohnt habe, geboten. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Die Tatsache allein, daß der Kläger viele Jahre lang in der Mietwohnung gewohnt hat, kann nicht in Anwendung der Grundsätze, auf die er sich beruft, zu einer Änderung der auf den Vertrag anzuwendenden rechtlichen Regelung führen.

Aus der Klageschrift ergibt sich überdies indirekt, daß die Rechtswidrigkeit der Kündigung des Mietvertrags durch die Kommission angeblich darin besteht, daß diese Kündigung weniger als sechs Monate vor dem Tag (31. Mai 1990) ausgesprochen wurde, zu dem der Vertrag gemäß folgender Übersicht endete, die sich aus den aufeinanderfolgenden Erneuerungen des Mietverhältnisses gemäß dem Gesetz Nr. 392/78 ergibt: 1. Juni 1978 — 31. Mai 1982, 1. Juni 1982 — 31. Mai 1986, 1. Juni 1986 — 31. Mai 1990, 1. Juni 1990 — 31. Mai 1994. Dieses Begehren ist begründet, da der streitige Vertrag, wie bereits ausgeführt, unter das Gesetz Nr. 392/78 fällt, nach dessen Artikel 3 die Kündigung des Mietvertrags durch eine Partei der anderen mindestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit mitgeteilt werden muß, wenn das Mietverhältnis nicht als stillschweigend erneuert gelten soll.

Somit ist gemäß dem entsprechenden Antrag des Klägers, wie er sich durch Auslegung aus seiner Klageschrift ergibt, festzustellen, daß die von der Kommission am 31. Januar 1990 ausgesprochene Kündigung des streitigen Vertrages rechtswidrig ist.

B — *Die Mieterhöhung*

20. Der Kläger beantragt außerdem, die Mieterhöhung zum 1. August 1992 für rechtswidrig zu erklären. Wie sich unmittelbar aus der Gesamtheit der vom Kläger eingereichten Schriftsätze ergibt, beruht die Rechtswidrigkeit nach Ansicht des Klägers darin, daß die vorgenommene Mieterhöhung das durch die Artikel 12 bis 25 des Gesetzes Nr. 392/78 zulässige Maß überschreitet.

Dieser Antrag in der vorliegenden Formulierung wäre schon deshalb zurückzuweisen, weil das Gesetz Nr. 392/78 in Artikel 26 vorsieht, daß die Artikel 12 bis 25, die die Festsetzung und die Anpassung des Mietzinses betreffen, nicht für unbewegliche Sachen in Gemeinden gelten, deren Einwohnerzahl die in diesem Artikel festgesetzten Grenzen unterschreitet; nach dem Vorbringen der Kommission (siehe Gegenerwiderung, S. 4 der französischen Übersetzung), das im schriftlichen Verfahren nicht bestritten wurde, unterschreitet die Einwohnerzahl von Ispra die in Artikel 26 festgelegten Grenzen.

Abgesehen von dem Vorstehenden ist dieser Antrag, der die Festsetzung der Höhe des „gesetzlichen" Mietzinses betrifft, gestellt worden, ohne daß die Artikel 43 und 44 des Gesetzes Nr. 392/78 eingehalten worden sind. Es sei daran erinnert, daß diese Vorschriften vorsehen, daß der Stellung von Anträgen auf Rechtsschutz wegen der Festsetzung oder der Anpassung des Mietzinses, sollen sie nicht unzulässig sein, die Stellung eines Güteantrags beim zuständigen Richter vorausgehen muß. [12] Somit ist der hier

12 — Diese Vorschriften des italienischen Rechts sind im vorliegenden Fall zu beachten, da sie der Zuständigkeit des Gerichtshofes (die, wie dargelegt, ihre Grundlage in Artikel 153 EAG-Vertrag in Verbindung mit Artikel 16 des streitigen Mietvertrags hat) nicht entgegenstehen und sie nicht einschränken, sondern lediglich Zulässigkeitsvoraussetzungen für den bei ihm gestellten Rechtsschutzantrag festlegen (wegen eines Falles, in dem Vorschriften des nationalen Rechts die auf eine Schiedsklausel gestützte Zuständigkeit des Gerichtshofes einschränkten, siehe Urteil vom 8. April 1992 in der Rechtssache C-209/90, Kommission/Feilhauer, Slg. 1992, I-2613).

geprüfte Antrag, der gerade die Höhe des vom Kläger geschuldeten Mietzinses betrifft, in erster Linie deshalb zurückzuweisen, weil er in unzulässiger Weise beim Gerichtshof gestellt worden ist.

21. Der Kläger beantragt weiter, die Kommission zur Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem verlangten und bezahlten Mietzins und dem gesetzlich geschuldeten Mietzins für die Zeit vom 1. August 1992 (dem Beginn der Mieterhöhung) bis zum 6. Juli 1993 (dem Tag der Rückgabe der Mietsache) zu verurteilen.

Ich habe bereits darauf hingewiesen, daß sich aus der Gesamtheit der vom Kläger eingereichten Schriftsätze unmittelbar ergibt, daß er als „gesetzlich" den Mietzins ansieht, der sich aus der Anwendung der Artikel 12 bis 25 des Gesetzes Nr. 392/78 ergibt. Ich habe jedoch ferner darauf hingewiesen, daß diese Vorschriften im vorliegenden Fall keine Anwendung finden können. Außerdem bringt der Kläger keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Argumente vor, aufgrund deren der Gerichtshof die genaue Höhe des von ihm geschuldeten „gesetzlichen" Mietzinses für die Zeit vom 1. August 1992 bis zum 6. Juli 1993 festsetzen könnte, so daß sich der vom Kläger angeführte Differenzbetrag zwischen den geleisteten und den „gesetzlichen" Mietzahlungen nicht errechnen läßt.

Der Antrag auf Erstattung des genannten Betrages ist somit in erster Linie wegen seiner Unbestimmtheit zurückzuweisen.

C — *Ersatz des materiellen Schadens*

22. Der Kläger beantragt, die Kommission zum Ersatz des materiellen Schadens zu verurteilen, der ihm angeblich durch die vorzeitige Rückgabe der Mietsache entstanden ist.

Der Kläger vertritt die Ansicht, der Anfang 1993 erfolgte Kauf einer Wohnung (siehe oben Abschnitt 6) habe in einer Situation dringenden und unmittelbaren Bedarfs stattgefunden und er habe daher einen höheren Kaufpreis zahlen müssen, als dies unter normalen Marktbedingungen der Fall gewesen wäre.

In diesem Zusammenhang trägt der Kläger zur Höhe des materiellen Schadens folgendes vor:

1) Differenzbetrag zwischen den Mietzahlungen, die er bis zum — seiner Ansicht nach — normalen Ablauf des Mietvertrags am 31. Mai 1994 geschuldet hätte, einerseits und den Zinsen (10 % jährlich) während desselben Zeitraums auf den Betrag, den er für den Kauf einer Wohnung gezahlt hat, andererseits.

2) Betrag der Kosten seines Umzugs in die neue Wohnung und der Kosten der Reinigungsarbeiten und der notwendigsten Anstricharbeiten in dieser Wohnung.

Die Summe der genannten Beträge und des Betrages, der den Antrag des Klägers wegen der Höhe des Mietzinses betrifft, beläuft sich seiner Ansicht nach auf 52 000 000 LIT.

23. Meine Meinung zu den vorstehenden Schadensersatzanträgen ist folgende:

1) Was die Ausgaben für Reinigungs- und Anstricharbeiten in der neuen Wohnung sowie für den Umzug des Klägers angeht, ist nicht ersichtlich, weshalb der Kläger meint, daß diese Ausgaben eine unmittelbare und zwangsläufige Folge der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache seien.

2) Was den Schadensersatz wegen des Kaufs einer Wohnung angeht, so ist zum einen nicht erklärlich, weshalb die vorzeitige Aufgabe der streitigen Wohnung zwangsläufig zum Kauf einer Wohnung als dem einzigen Mittel der Deckung des Wohnbedarfs des Klägers geführt haben sollte; zum anderen hat der Kläger nichts vorgetragen, woraus sich ableiten ließe, daß der Preis der Wohnung höher war als das, was er unter seiner Ansicht nach normalen Bedingungen gezahlt hätte.

Die beiden Schadensersatzanträge sind somit zurückzuweisen.

D — *Ersatz des immateriellen Schadens*

24. Schließlich beantragt der Kläger, die Kommission zur Zahlung von 10 000 ECU als Ersatz seines immateriellen Schadens zu verurteilen.

Insbesondere beantragt der Kläger, wie sich bei zutreffender Auslegung aus seinen Schriftsätzen ergibt, über den eventuell geschuldeten Schadensersatz hinaus die Zuerkennung einer finanziellen Genugtuung wegen des immateriellen Schadens; dabei macht er pauschal geltend, daß die Kündigung des Mietvertrags durch die Kommission und deren Beharren auf der Rückgabe der Mietsache sich nachteilig auf seinen psychischen Zustand ausgewirkt habe. Er trägt zum Beweis dafür jedoch nichts vor, sondern

behält sich lediglich die Vorlage ärztlicher Bescheinigungen für den Fall vor, daß dies als notwendig angesehen werden sollte. Dieser Vorbehalt kann unter Berücksichtigung der Tatsache, daß mit ausdrücklicher Zustimmung der Parteien keine mündliche Verhandlung durchgeführt worden ist, das Fehlen von Beweisen nicht wettmachen. Dieser Antrag ist daher in erster Linie wegen Unbestimmtheit, jedenfalls aber wegen fehlender Beweise zurückzuweisen.

V — Kosten

25. Nach Artikel 69 § 3 Absatz 1 der Verfahrensordnung kann der Gerichtshof beschließen, daß jede Partei ihre eigenen Kosten trägt, wenn jede Partei teils obsiegt, teils unterliegt. Da der Kläger zum Teil unterlegen ist, hat jede Partei ihre eigenen Kosten zu tragen.

VI — Antrag

26. Aus all diesen Gründen schlage ich dem Gerichtshof vor,

1) die Kündigung des Mietvertrags durch die Kommission für rechtswidrig zu erklären,

2) die übrigen Anträge des Klägers zurückzuweisen und

3) jeder Partei ihre eigenen Kosten aufzuerlegen.