

URTEIL DES GERICHTSHOFES (Vierte Kammer)
15. Januar 1985 *

In der Rechtssache 241/83

wegen des dem Gerichtshof aufgrund des Protokolls vom 3. Juni 1971 betreffend die Auslegung des Übereinkommens vom 27. September 1968 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen durch den Gerichtshof vom Bundesgerichtshof in dem vor diesem Gericht anhängigen Rechtsstreit

Erich Rösler, Berlin,

gegen

Horst Rottwinkel, Bielefeld,

vorgelegten Ersuchens um Vorabentscheidung über die Auslegung des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens vom 27. September 1968 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, der die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Vertragsstaats, in dem die unbewegliche Sache belegen ist, bei Klagen betrifft, die dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen sowie die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben,

erläßt

DER GERICHTSHOF (Vierte Kammer)

unter Mitwirkung des Kammerpräsidenten G. Bosco, der Richter P. Pescatore, A. O'Keefe, T. Koopmans und K. Bahlmann,

Generalanwalt: Sir Gordon Slynn
Kanzler: D. Louterman, Verwaltungsrätin

folgendes

* Verfahrenssprache: Deutsch.

URTEIL

Tatbestand

Der Sachverhalt, der Verfahrensablauf und die gemäß Artikel 20 des Protokolls über die Satzung des Gerichtshofes der EWG eingereichten Erklärungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Sachverhalt und schriftliches Verfahren

Der Kläger des Ausgangsverfahrens (im folgenden: der Kläger) vermietete dem Beklagten des Ausgangsverfahrens (im folgenden: der Beklagte) durch schriftlichen Vertrag vom 19. Januar 1980 für die Zeit vom 12. Juli bis zum 2. August 1980 eine in seiner Ferienvilla in Cannobio/Italien belegene Ferienwohnung. Als Mietzins für vier Personen wurden 2 625 DM vereinbart. Die Übernachtung von Besuchern war nach dem Vertrag nicht gestattet. Die Nebenkosten für Strom, Wasser und Gas sollten nach Verbrauch abgerechnet werden. Die Endreinigung war ebenfalls zusätzlich zu vergüten. Die Parteien vereinbarten ferner, daß für den Mietvertrag deutsches Recht gelten sollte.

Der Kläger verbrachte zu derselben Zeit wie der Beklagte seinen Urlaub in der Ferienvilla.

Der Kläger erhob am 7. Januar 1981 Klage vor dem Landgericht Berlin, mit der er den Beklagten auf Schadensersatz und auf Zahlung restlicher Nebenkosten in Anspruch nimmt. Er behauptet, der Beklagte habe während der ganzen Urlaubszeit mehr als vier Personen in der Ferienwohnung beherbergt. Durch die Überbelegung sei die Klärgrube ständig übergelaufen. Dies habe zu einer unzumutbaren Geruchsbelästigung geführt. Die Überbelegung, unter anderem mit einem Kleinkind, habe auch eine erhebliche Belästigung durch Lärm bewirkt. Wegen des Verhaltens des Beklagten sei es am Ferien-

ort zu wiederholten Auseinandersetzungen zwischen den Parteien gekommen. Der Erholungswert sei für den Kläger und seine Familie erheblich vermindert worden. Wegen der entgangenen Urlaubsfreude habe der Beklagte auf der Grundlage positiver Verletzung des Mietvertrages Schadensersatz in Geld zu leisten und die vom Kläger vergeblich aufgewendeten Fahrtkosten zum Urlaubsort und zurück zu ersetzen. Außerdem verlangt der Kläger aufgrund des Mietvertrages die Zahlung von Nebenkosten für Wasser, Strom und Gas sowie für die Endreinigung.

Das Landgericht Berlin hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Es ist der Ansicht, für die geltend gemachten Zahlungsansprüche seien gemäß Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens die Gerichte des Vertragsstaats Italien ausschließlich zuständig.

Das Kammergericht in Berlin hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Es ist der Auffassung, Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens gelte für die Klageforderungen nicht. Es sei schon zweifelhaft, ob die Regelung des Artikels 16 Nr. 1 überhaupt auf kurzfristige Mietverträge über Ferienhäuser oder Ferienwohnungen anzuwenden sei. Aber selbst wenn Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens eine Unterscheidung zwischen langfristigen und kurzfristigen Mietverträgen nicht zulasse, fielen die Klageforderungen nicht unter den Regelungsinhalt der Vorschrift. Denn die Ansprüche auf Schadensersatz aus Verletzung des Mietvertrages und die Forderungen auf Entrichtung der nach dem Mietvertrag zu zahlenden Nebenkosten seien als losgelöst von der vermieteten unbeweglichen Sache anzusehen.

Der Beklagte hat gegen das Urteil des Kammergerichts Revision zum Bundesgerichtshof eingelegt; dieser hat mit Beschluß vom 5. Oktober 1983

„gemäß Artikel 3 des Protokolls vom 3. Juni 1971 betreffend die Auslegung des Übereinkommens der Europäischen Gemeinschaft über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen vom 27. September 1968 (BGBl. II 1972, 773) und Artikel 2 des deutschen Gesetzes vom 7. August 1972 (BGBl. II 1972, 845) ... dem Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften in Luxemburg folgende Fragen zur Vorabentscheidung vorgelegt:

- 1) Ist Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens anwendbar, wenn ein zwischen Vertragsparteien mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossener Mietvertrag auf die nur kurzfristige Überlassung einer in Italien belegenen Ferienwohnung gerichtet ist und die Vertragsparteien die Anwendung deutschen Rechts vereinbart haben?
- 2) Bejahendenfalls: Gilt Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens auch für Klagen, die Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des Mietvertrages, insbesondere auf Entschädigung wegen entgangener Urlaubsfreude, sowie Ansprüche auf Zahlung von Nebenkosten aufgrund des Mietvertrages zum Gegenstand haben?“

Der Vorlagebeschluß ist am 24. Oktober 1983 in das Register der Kanzlei des Gerichtshofes eingetragen worden.

In den Gründen des Vorlagebeschlusses führt der Bundesgerichtshof folgendes aus:

Der Senat sei der Auffassung, daß in dem vorliegenden Fall die Voraussetzungen der internationalen Zuständigkeit der italienischen Gerichte gemäß Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens nicht erfüllt seien. Zwar unterscheide die Vorschrift nach ihrem

Wortlaut nicht zwischen langfristigen Mietverträgen und Verträgen über die kurzfristige Überlassung von Ferienwohnungen. Jedoch sprächen Zweckmäßigkeitsgesichtspunkte dafür, Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens jedenfalls in solchen Fällen nicht durchgreifen zu lassen, in denen der Mietvertrag nur die vorübergehende Überlassung einer Ferienwohnung betreffe, beide Parteien ihren Wohnsitz in einem anderen Vertragsstaat als dem der belegenen Sache hätten und die Anwendung des materiellen Rechts des Wohnsitzstaates vereinbart worden sei. Für eine restriktive Auslegung spreche auch die vom Europäischen Gerichtshof in seinem Urteil vom 14. Dezember 1977, Sanders/van der Putte (Rechtsache 73/77, Slg. 1977, 2383), geäußerte Auffassung, die Vorschriften des Artikels 16 des Übereinkommens dürften nicht weiter ausgelegt werden, als ihr Ziel es erforderlich mache, weil die ausschließliche Zuständigkeit gemäß Artikel 16 des Übereinkommens zur Folge habe, daß den Parteien die ihnen sonst mögliche Wahl des Gerichtsstands genommen werde und sie in derartigen Fällen vor ein Gericht gehen müßten, das für keine von ihnen das Gericht des Wohnsitzes sei.

In dem vorliegenden Fall dürfte der Zweck des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens die internationale Zuständigkeit der italienischen Gerichte nicht verlangen. Der Gerichtshof habe als Begründung für die Erstreckung des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens auf Miet- und Pachtverträge über unbewegliche Sachen ausgeführt, derartige Verträge seien im allgemeinen durch besondere Rechtsvorschriften geregelt, und die Anwendung dieser Vorschriften solle wegen ihrer Kompliziertheit besser den Gerichten des Landes ausschließlich überlassen bleiben, in dem sie Geltung hätten. Dieser Zweck könne bei Ferienhausmietverträgen nicht erreicht werden, weil sich in der Regel die soziale Zwecke verfolgenden Sondervorschriften im Miet- und Pachtrecht auf derartige Verträge nicht bezögen.

Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens sollte in Fällen der vorliegenden Art jedenfalls dann nicht angewendet werden, wenn die Parteien, wozu sie berechtigt seien, die Anwendung des materiellen Rechts eines anderen Staates als desjenigen, in dem die Sache belegen sei, vereinbart hätten. Denn andernfalls würde der Zweck des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens dadurch verfehlt, daß sich die Gerichte des Belegenheitsstaates ihrerseits mit ausländischem Recht befassen müßten.

Selbst wenn davon ausgegangen werden müßte, daß unter Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens grundsätzlich auch Ferienhausverträge fielen, neige der Senat dazu, nur solche Ansprüche aus dem Mietvertrag der internationalen Zuständigkeit des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens zu unterstellen, die einen direkten Bezug zu der gemieteten unbeweglichen Sache hätten. Trotz sich abzeichnender Abgrenzungsschwierigkeiten und obwohl die Gefahr der Aufspaltung von gerichtlichen Zuständigkeiten nicht verkannt werde, dürfte es nach dem Zweck des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens angebracht sein, nicht alle Ansprüche, die einem Mietvertrag entspringen könnten, der Vorschrift zu unterstellen, sondern zu differenzieren. Danach dürfte die Klage auf Zahlung von Mietnebenkosten (Reinigung, Gas, Wasser und Strom) nicht unter Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens fallen. Dies müsse erst recht gelten, soweit Schadensersatz für entgangene Urlaubsfreuden und vergeblich aufgewendete Reisekosten verlangt werde. Denn diese Ansprüche hätten keinen eigentlichen Bezug zur Mietwohnung. Auch soweit Schadensersatz wegen Beschädigung von Inventarstücken verlangt werde, werde die Mietwohnung als solche nicht betroffen.

Gemäß Artikel 5 Absatz 1 des Protokolls vom 3. Juni 1971 und Artikel 20 des Protokolls über die Satzung des Gerichtshofes der EWG haben schriftliche Erklärungen eingereicht: der Kläger des Ausgangsverfahrens, vertreten durch Rechtsanwalt Günter Gropel, Bielefeld, die Regierung der Bundes-

republik Deutschland, vertreten durch ihren Bevollmächtigten Christof Böhmer, die italienische Regierung, vertreten durch ihren Bevollmächtigten O. Fiumara, die Regierung des Vereinigten Königreichs, vertreten durch J. R. J. Braggins, Treasury Solicitor's Department, und die Kommission der Europäischen Gemeinschaften, vertreten durch ihren Rechtsberater E. Zimmermann, Beistand: Rechtsanwalt Wolf-Dietrich Krause-Ablass, Düsseldorf.

Der Gerichtshof hat auf Bericht des Berichterstatters nach Anhörung des Generalanwalts beschlossen, die mündliche Verhandlung ohne vorherige Beweisaufnahme zu eröffnen.

Durch Beschluß vom 30. Mai 1984 hat der Gerichtshof die Rechtssache gemäß Artikel 95 §§ 1 und 2 der Verfahrensordnung an die vierte Kammer verwiesen.

2. Schriftliche Erklärungen

Der *Kläger des Ausgangsverfahrens* macht geltend, Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens sei in der vorliegenden Rechtssache nicht anwendbar. Es handele sich im vorliegenden Fall um einen kurzfristigen Mietvertrag über ein Ferienhaus, der wirtschaftlich einem Gastaufnahmevertrag näher stehe als einem Mietverhältnis im eigentlichen Sinne.

Bei den geltend gemachten Ansprüchen handele es sich in erster Linie um Ansprüche wegen entgangener Urlaubsfreude und wegen der Beschädigung oder des Verlustes von beweglichen Sachen. Außerdem liege der Erfüllungsort in der Bundesrepublik Deutschland. Die Zahlung — auch der Miete — habe in der Bundesrepublik erfolgen müssen und die Schlüssel seien in der Bundesrepublik zurückzugeben gewesen. Alle benannten Zeugen seien deutsche Staatsangehörige und in der Bundesrepublik zu vernehmen, wenn nicht die unnötigen Kosten einer Anreise nach Italien aufgewendet werden sollten. Auf die besondere Ortskenntnis des Gerichts komme es nicht an. Ein Ortstermin komme nicht in Betracht.

Die Regierung der Bundesrepublik Deutschland ist der Ansicht, Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens müsse restriktiv ausgelegt werden und sei nach seinem Sinn und Zweck nicht auf Ansprüche aus kurzfristigen Mietverträgen anzuwenden, und zwar aus folgenden Gründen:

Der Gerichtshof habe in seinem Urteil vom 14. Dezember 1977 (Sanders/van der Putte, Rechtssache 73/77, Slg. 1977, 2383) bereits entschieden, daß Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens wegen der Einschränkung der Parteien in der freien Wahl des Gerichtsstandes restriktiv zu verstehen sei. Die Vorschrift dürfe nicht weiter ausgelegt werden, als dies ihr Ziel erforderlich mache. Die ratio legis des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens sei in erster Linie darin zu sehen, daß auf Mietverhältnisse, insbesondere bei Wohnraummietverträgen, in aller Regel komplizierte, durch soziale Rücksichtnahme geprägte Vorschriften anzuwenden seien, die am besten durch die Gerichte des Landes angewendet werden könnten, in dem sie Geltung hätten.

Wie unsachgemäß es wäre, Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens auch auf die Vermietung von Ferienwohnungen anzuwenden, werde besonders deutlich, wenn die Parteien — wie hier — ihr Vertragsverhältnis ausschließlich dem deutschen Recht unterstellt hätten. Diese Rechtswahl wäre auch von den italienischen Gerichten zu beachten. Sie müßten den Sachverhalt also allein nach deutschem materiellen Recht beurteilen. Somit entfalle hier in jeder Hinsicht der Zweck der Anknüpfung des Verfahrens an das Gericht des Belegenheitsortes, nämlich durch den Gleichlauf von forum und jus zwingenden Vorschriften des Ortsrechts zur Geltung zu verhelfen und das Verfahren insgesamt zu vereinfachen; im Gegenteil, es würde unnötig erschwert.

Ein weiteres Ziel des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens sei darin zu sehen, daß

der in aller Regel sozial schwächere Wohnraummietler nicht noch dadurch weiter benachteiligt werden solle, daß die Gerichtsverhandlung an einem von seinem Wohnsitz weit entfernt liegenden Gericht stattfinde. Auch dieser Zweck gelte naturgemäß nicht für Ferienhausmietverträge, weil der Mieter regelmäßig weder seinen Wohnsitz am Ort des Ferienhauses habe noch besonderer sozialer Rücksicht bedürfe.

Sinn und Zweck des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens machten es demnach nicht erforderlich, kurzfristige Ferienhausmietverträge der ausschließlichen Zuständigkeit des Gerichts der belegenen Sache zu unterwerfen. Die Vorschrift müsse folglich so ausgelegt werden, daß unter Miete im Sinne des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens nicht die kurzfristige Ferienhausbauvermietung zu verstehen sei.

Im Schlosser-Bericht heiße es zu Artikel 16 ausdrücklich: „Jedoch verlangt die ratio legis der Bestimmung ihre Anwendbarkeit auf kurzfristige Gebrauchsüberlassungsverträge, insbesondere zu Zwecken eines Ferienaufenthaltes, sicherlich nicht.“ (ABl. C 59, 1979, S. 120)

Das Ergebnis entspreche in den Fällen, in denen die Parteien beide ihren Wohnsitz in Deutschland hätten und das gemietete Ferienhaus im Ausland liege, auch Zweckmäßigkeit Gesichtspunkten. Es erübrige sich die Beauftragung ausländischer Rechtsanwälte, die Wahrnehmung von Terminen bei einem weit entfernten ausländischen Gericht und die kostspielige Übersetzung der Korrespondenz.

Die deutsche Regierung kommt zu der Schlußfolgerung, daß die erste Frage zu verneinen sei.

Für den Fall, daß der Gerichtshof die erste Frage bejahen sollte, bemerkt die deutsche Regierung zur zweiten Frage folgendes:

Nach dem Wortlaut des Artikels 16 Nr. 1 gelte die ausschließliche Zuständigkeit für Klagen, die „die Miete ... von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben“. Da die Vorschrift restriktiv auszulegen sei, fielen darunter nur Klagen wegen solcher Ansprüche, die sich unmittelbar auf die Mietsache selbst bezögen, wie z. B. Streitigkeiten über das Bestehen des Mietverhältnisses, die Räumung oder wegen des Ersatzes oder der Behebung von Schäden an der Mietsache. Der im Jenard-Bericht dargelegten Ansicht der Autoren des Abkommens zufolge (ABl. C 59, 1979, S. 1) sei schon für Klagen auf Zahlung des Mietzinses keine ausschließliche Zuständigkeit mehr gegeben, weil diese als von der vermieteten Sache losgelöst anzusehen seien. Erst recht müsse dies dann für Klagen auf Ersatz des mittelbaren Schadens gelten, der sich auf vertragswidriges Verhalten einer Partei gründe und nicht die Mietsache selbst betreffe. Schadensersatzansprüche des Klägers wegen entgangener Urlaubsfreuden und unnütz aufgewendeter Reisekosten fielen also nicht unter Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens.

Wenn schon Mietzahlungsklagen nicht von Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens erfaßt würden, so könne auch für Klagen auf Zahlung der Mietnebenkosten, welche als Bestandteil des Gesamtmietzinses anzusehen seien, nicht die ausschließliche Zuständigkeit gemäß dieser Vorschrift gegeben sein.

Die *italienische Regierung* trägt vor, ausschlaggebend für die ausschließliche Zuständigkeit gemäß Artikel 16 Nr. 1 des Brüsseler Übereinkommens sei nach dem Jenard-Bericht das Bestreben gewesen, keine Konfliktsituationen mit Vorschriften zu schaffen, die in einigen Mitgliedstaaten als Bestandteil des *ordre public* angesehen würden, und damit der Gefahr zu entgehen, die „Freizügigkeit der Urteile“ zu behindern. Im übrigen entspreche die festgelegte Regel „den Erfordernissen einer geordneten Rechtspflege“, weil „diese Art von Rechtsstreitigkeiten ... häufig Nachprüfungen, Untersuchungen und Sachverständigengutachten an Ort und Stelle erforderlich [macht]“ und auch weil „zur Regelung dieser Fälle nicht selten auf Gebräuche zurückzugreifen [ist], mit denen

im allgemeinen nur die Gerichte des Ortes, in dem die unbewegliche Sache belegen ist, und auch noch die Gerichte des betreffenden Vertragsstaats vertraut sind“.

In dem Bericht werde dann, insbesondere im Hinblick auf Miet- und Pachtverträge, ausgeführt, daß „hierunter ... sowohl die Miete von Wohnräumen und Räumen zu beruflichen Zwecken als auch gewerbliche und landwirtschaftliche Miet- und Pachtverträge [fallen]“ und daß unter Streitigkeiten, die sich auf derartige Verträge bezögen, — wenn über sie als Hauptsache entschieden werde — die Streitigkeiten „zwischen Mietern und Vermietern sowie von Pächtern und Verpächtern“ zu verstehen seien, „die das Bestehen oder die Auslegung von Miet- und Pachtverträgen, die Behebung von Mietschäden, Räumungsklagen usw. zum Gegenstand haben“, während die Regel nicht für „reine Miet- oder Pachtzahlungsklagen“ gelte, „da diese Klagen von der vermieteten oder verpachteten unbeweglichen Sache als losgelöst gelten können“. Diese Lösung — so schließe der Bericht — sei darauf zurückzuführen, daß die Materie in den einzelnen Staaten häufig einer gesetzlichen Sonderregelung unterliege, die oft auch eine ausschließliche Zuständigkeit vorsehe.

Zwar treffe es zu, daß die in Frage stehende Vorschrift nicht weiter ausgelegt werden dürfe, als es ihr Zweck erfordere (Urteil vom 14. Dezember 1977, Rechtssache 73/77, Sanders/van der Putte, Slg. 1977, 2383), es sei aber auch richtig, daß diese Norm genau auszulegen sei, um zu verhindern, daß ihr eigentlicher Zweck nicht erreicht werde und in einer sehr delikaten Materie (man denke in Italien an die Regelung des „*equo canone*“ für die Vermietung von unbeweglichen Sachen in Städten zu Wohnzwecken) der Weg zu alternativen Zuständigkeiten oder zu mit dem Ziel der Umgehung von zwingenden Vorschriften vereinbarten Ausnahmeregelungen frei werde.

Der vorliegende Fall möge als Sonderfall erscheinen, dies könne aber keine Verallgemeinerungen rechtfertigen, die die Bedeutung der ganzen Regelung grundlegend verändern könnten.

Keiner der von dem vorlegenden Gericht genannten Umstände sei so geartet, daß er es erlauben würde, Artikel 16 Nr. 1 nicht anzuwenden. Ganz sicher ohne Auswirkung sei der Umstand, daß die Vermietung einer unbeweglichen Sache als Ferienwohnung vereinbart worden sei. Die Vorschrift unterscheide weder zwischen einer langen und einer kurzen Mietdauer noch zwischen den verschiedenen Verwendungszwecken der unbeweglichen Sache: Verwendung zu beruflichen, geschäftlichen, landwirtschaftlichen Zwecken, als Wohnung, als Ferienwohnung usw. Wenn auch einige Erfordernisse, insbesondere bei den Vorschriften, die Bestandteil des *ordre public* seien, nur für einige Fallgestaltungen gelten könnten und für andere nicht, wäre doch jede verallgemeinerte Beschränkung willkürlich und könnte leicht ausgenutzt werden, um sich zwingenden Vorschriften zu entziehen, da es nicht möglich sei, diese Beschränkung in genau definierten Begriffen festzulegen.

Kaum von Bedeutung erscheine auch der Umstand, daß beide Vertragspartner ihren Wohnsitz nicht in Italien hätten. Es genüge die Überlegung, daß das Übereinkommen die Existenz eines Hoheitsgebiets der Gemeinschaft voraussetze und daß Artikel 16 Nr. 1 dadurch, daß er gerade eine ausschließliche Zuständigkeit vorsehe und daher nicht einmal eine Ausnahme aufgrund der Vereinbarung der Parteien zulasse, eine „geordnete Rechtspflege“ gewährleisten solle, weshalb der Wohnsitz der Parteien nur gänzlich unerheblich sein könne.

Wenn man gelten lasse, daß nach dem Übereinkommen die Zuständigkeit des Gerichts des Staates, in dem sich die unbewegliche Sache befindet, entfallen könne, habe man die Möglichkeit, sich den zwingenden Vorschriften dieses Staates zu entziehen: Um sich den Vorschriften des „*equo canone*“ zu entziehen, könnte der Vermieter dem Mieter die Regelung aufzwingen, daß für den Vertrag das Recht eines anderen Mitgliedstaats gelten solle, und außerdem vielleicht ausdrücklich eine Vereinbarung

über die Zuständigkeit im Sinne des Artikels 17 des Übereinkommens treffen.

Zur zweiten Frage trägt die italienische Regierung vor, die Zahlung der Mietnebenkosten stelle eine Verpflichtung zu Lasten des Mieters dar und müsse daher mit dem Mietvertrag selbst in Zusammenhang gebracht werden. Ein sich auf sie beziehender Streit müßte folglich fraglos in die ausschließliche Zuständigkeit nach Artikel 16 Nr. 1 fallen.

Was die Schadensersatzklagen angehe, könne man in Wirklichkeit den Fall von mit einer Klage auf Erfüllung oder Auflösung des Vertrages verbundenen Schadensersatzklagen, in dem die in Frage stehende Vorschrift gelte, von den Schadensersatzklagen unterscheiden, in denen die Nichterfüllung des Vertrages die Bedeutung eines Sachverhalts habe, der nur inzidenter festzustellen sei (dieser Fall könnte bei dem Antrag auf Ersatz der Reise- und anderer Kosten wegen entgangener Urlaubsfreude vorliegen, den der Vermieter im vorliegenden Fall gestellt habe); in diesem Fall könnte man vielleicht daran zweifeln, ob Artikel 16 Nr. 1 anwendbar sei, weil „die in Artikel 16 aufgezählten Streitsachen einen ausschließlichen Gerichtsstand nur dann [begründen], wenn das Gericht über sie als Hauptsache zu entscheiden hat“, wie im Jenard-Bericht hervorgehoben werde.

Die *Regierung des Vereinigten Königreichs* ist der Meinung, der Anwendungsbereich des Artikels 16 Nr. 1 des Übereinkommens sollte eher nach der Art der das unbewegliche Vermögen betreffenden Streitsachen als nach der Natur des Mietvertrags oder der sonstigen Berechtigung in bezug auf die Sache bestimmt werden. Dementsprechend ist das Vereinigte Königreich der Auffassung, daß es zweckmäßiger sei, von den vom Bundesgerichtshof vorgelegten speziellen Fragen zunächst die zweite zu prüfen, die dahin gehe, ob Artikel 16 Nr. 1 für Klagen gelte, die Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des Mietvertrags sowie Ansprüche auf Zahlung von Nebenkosten aufgrund des Mietvertrags zum Gegenstand hätten.

Der Kläger mache keinen Anspruch auf Zahlung der Miete geltend, sondern fordere Schadensersatz wegen Verletzung des Mietvertrags und des sich daraus ergebenden Schadens. Ansprüche auf Zahlung der Miete hätten im allgemeinen eine engere Verbindung mit der Mietsache als die in dieser Rechtssache vom Kläger geltend gemachten Ansprüche.

Die Ansprüche des Klägers in der vorliegenden Rechtssache gehörten nicht zu der Gruppe von Streitigkeiten, die nach dem Urteil des Gerichtshofes in der Rechtssache *Sanders/van der Putte* unter Artikel 16 Nr. 1 fielen. Der Gerichtshof habe Klagen, „bei denen ... zwischen den Parteien über das Bestehen oder die Auslegung des Vertrages, den Ersatz für vom Mieter oder Pächter verursachte Schäden oder die Räumung der Sache gestritten wird“, als besondere Beispiele für Streitigkeiten bezeichnet, bei denen den Gerichten des Landes, in denen die unbewegliche Sache belegen ist, eine ausschließliche Zuständigkeit eingeräumt werde. Diese Streitigkeiten könnten Ermittlungen und die Tätigkeit von Sachverständigen notwendig machen, die an Ort und Stelle erfolgen müßten und häufig die Anwendung von komplizierten Sondervorschriften mit sich brächten. Wie der Gerichtshof erklärt habe, liege die Einräumung einer ausschließlichen Zuständigkeit in derartigen Fällen im Interesse eines sachgerechten Rechtsschutzes. Dieses Interesse erfordere nicht, bei Ansprüchen, die wie im vorliegenden Fall die Verletzung eines Mietvertrags und den sich daraus ergebenden Schaden betreffen, den Gerichten des Staates, in dem die Mietsache belegen sei, eine ausschließliche Zuständigkeit einzuräumen.

In dieser Hinsicht lasse sich eine Parallele zu dem Urteil vom 15. November 1983 in der Rechtssache 288/82 (*Duijnste/Goderbauer*, Slg. 1983, 3663) ziehen, in dem der Gerichtshof die Auffassung vertreten habe, daß ein sachgerechter Rechtsschutz nicht erfordere, dem Staat, in dem ein Patent erteilt oder angemeldet worden sei, eine ausschließliche Zuständigkeit für einen Rechtsstreit einzuräumen, der als solcher nicht die Gültigkeit des Patents oder seiner Eintra-

gung betreffe. In der vorliegenden Rechtssache werde die Zahlung eines Geldbetrags als Schadensersatz und nicht — zum Beispiel — eine Anordnung des Gerichts, den Besitz an einer Sache einzuräumen oder zu überlassen, begehrt. Das deutsche Gericht sei für die Gewährung von Rechtsschutz in einer ebenso guten Position wie das italienische Gericht, wenn nicht in einer besseren. Ein in Deutschland erlassenes Urteil auf Zahlung eines Geldbetrags gegen einen Beklagten mit Wohnsitz in Deutschland könnte unmittelbar gegen den Beklagten vollstreckt werden, und die Vollstreckung könnte in alle in diesem Land befindlichen Vermögensgegenstände erfolgen. Ebenso gebe es praktische Argumente dafür, in diesem Zusammenhang z. B. bei Anordnungen, den Besitz einzuräumen oder zu überlassen, dem Staat, in dem der Vermögensgegenstand belegen sei und in dem die Anordnung notwendigerweise vollstreckt werde, die ausschließliche Zuständigkeit einzuräumen. In derartigen Fällen sei es wohl angebracht, den alten Grundsatz „actor sequitur forum rei“ anzuwenden.

Die vom Kläger geltend gemachten Ansprüche hätten wohl keine enge Verbindung mit der Mietsache, sondern bestünden aus einem Anspruch auf Entschädigung wegen entgangener Urlaubsfreude, der vollkommen losgelöst von der Mietsache sei. Ein solcher Anspruch könnte sich auch aus den allgemeinen Rechtsvorschriften über die Haftung für unerlaubte Handlungen ergeben. Die Frage des Ausmaßes der Schadensersatzverpflichtung des Beklagten sei ein Problem des allgemeinen Schuldrechts und keine Besonderheit der Miete von unbeweglichen Sachen. Dabei bestehe wohl kein besonderes Bedürfnis, im Interesse eines sachgerechten Rechtsschutzes den Gerichten des Staates, in dem die Mietsache belegen sei, eine ausschließliche Zuständigkeit einzuräumen.

Ähnliche Argumente hätten für den Anspruch des Klägers auf Zahlung von Nebenkosten, insbesondere der Kosten für den Verbrauch von Gas, Strom und Wasser sowie für die Reinigung Geltung. Diese An-

sprüche könnten ebenfalls als rein vertragliche Ansprüche bezeichnet werden, bei denen keine Notwendigkeit bestehe, den Gerichten, in deren Bezirk die Mietsache belegen sei, eine ausschließliche Zuständigkeit einzuräumen.

Die Regierung des Vereinigten Königreichs unterstütze daher auch die Auffassung des Bundesgerichtshofes, daß der vom Kläger geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz wegen Verlusts oder Beschädigung von Inventarstücken die Mietsache nicht betreffe. Derartige Ansprüche könnten sich aus jeder Art von Vereinbarung ergeben, die die Benutzung oder die Bewohnung von unbeweglichen Sachen erlaube, und hänge nicht vom Bestehen einer Vereinbarung ab, die den Besitz an der unbeweglichen Sache einräume, in der sich die Inventarstücke befänden. Streitigkeiten über derartige Ansprüche sollten daher nicht als Streitigkeiten angesehen werden, die im Sinne von Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens die Miete oder die Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand hätten.

Die Regierung des Vereinigten Königreichs kommt zu der Schlußfolgerung, daß es das Ziel einer Klage sein müsse, Besitzrechte zu bestimmen, durchzusetzen oder ihnen Wirksamkeit zu verleihen oder sie aufzuheben, wenn Artikel 16 Nr. 1 anwendbar sein solle. Dementsprechend sei die zweite vom Bundesgerichtshof vorgelegte Frage dahin zu beantworten, daß Artikel 16 Nr. 1 nicht für Klagen auf Schadensersatz wegen Verletzung des Mietvertrags, auf Entschädigung wegen entgangener Urlaubsfreude oder auf Erstattung von Nebenkosten nach dem Mietvertrag gelte.

Wenn der Gerichtshof sich dem Vorbringen des Vereinigten Königreichs zur zweiten Frage anschließe, könne er davon ausgehen, daß eine Beantwortung der ersten Frage nicht erforderlich sei.

Für den Fall, daß der Gerichtshof die Beantwortung der ersten Frage für erforderlich halte, mache das Vereinigte Königreich die folgenden Ausführungen.

Erstens sei der Umstand, daß die Parteien ihren Wohnsitz in Deutschland hätten, unerheblich, da in Artikel 16 ausdrücklich festgestellt sei, daß dieser ohne Rücksicht auf den Wohnsitz gelte.

Zweitens zeige die Formulierung des Artikels 16 Nr. 1, daß dieser für besondere Klagen und nicht für besondere dingliche Rechte oder Mietverhältnisse gelte. Der Wortlaut des Artikels 16 Nr. 1 deute nicht darauf hin, daß zwischen Mietverhältnissen unterschiedlicher Dauer oder zwischen Mietverhältnissen für besondere Zwecke unterschieden werden müsse.

Es gebe wohl keinen Punkt, in dem sich eine kurzfristige Vereinbarung ohne weiteres von einer längerfristigen Vereinbarung unterscheiden lasse. Im vorliegenden Fall zum Beispiel würde grundsätzlich kein Unterschied zwischen einer Vermietung für einen Zeitraum von drei Wochen und einer Vermietung für zwei Monate oder länger bestehen. Ebenso schwierig erscheine es, im Rahmen des Artikels 16 Nr. 1 zwischen Mietverträgen für verschiedene Zwecke wie der Vermietung von Ferienwohnungen oder Mietverträgen über Geschäftsräume zu unterscheiden.

Im Schlosser-Bericht zum Beitrittsübereinkommen vom 9. Oktober 1978 werde außerdem betont, daß die Art der Klage und nicht die Natur des Mietverhältnisses oder des sonstigen Rechts an einer unbeweglichen Sache für den Anwendungsbereich des Artikels 16 Nr. 1 ausschlaggebend sein sollte (s. Randnrn. 163 und 164 des Berichts).

Der Grund, weshalb Artikel 16 Nr. 1 nicht für die kurzfristige Vermietung von Ferienwohnungen gelten könne, liege nicht in den Merkmalen der Vermietung, sondern vielmehr in der Natur des Rechtsstreits. In den meisten Fällen betrafen Streitigkeiten über die Benutzung und die Bewohnung derartiger Räumlichkeiten eher Fragen des Schuldrechts als Fragen, die sich auf Rechte an unbeweglichen Sachen bezögen.

Wenn es Ausnahmen von der Anwendung des Artikels 16 Nr. 1 aufgrund der Dauer oder des Zwecks eines Mietvertrags geben sollte, dann bestünde die Gefahr einer bis zur Feststellung des Umfangs der Ausnahmen durch den Gerichtshof anhaltenden Ungewißheit bei der Anwendung des Artikels 16 Nr. 1.

Die Unterscheidungen, die die Grundlage derartiger Ausnahmen bildeten, könnten sich in jedem Fall nicht nach dem innerstaatlichen Recht der Vertragsstaaten richten, sondern müßten vom Gerichtshof als ein unabhängiges System festgelegt werden, das in allen Vertragsstaaten einheitlich angewendet werden könnte. Nach der ständigen Rechtsprechung des Gerichtshofes seien Fragen, die für den Anwendungsbereich des Übereinkommens ausschlaggebend seien, unabhängig und einheitlich und nicht nach dem Recht eines einzelnen Vertragsstaats auszulegen.

Die Wahl des anzuwendenden Rechts durch die Parteien sollte kein ausschlaggebender Faktor bei der Bestimmung des Anwendungsbereichs des Artikels 16 Nr. 1 sein. Aus dem ausdrücklichen Wortlaut des Artikels 17 Nr. 2 des Übereinkommens ergebe sich eindeutig, daß eine Vereinbarung, durch die einem bestimmten Gericht die Zuständigkeit eingeräumt werde, keine rechtliche Wirkung habe, wenn sie die Zuständigkeit eines Gerichts ausschließen solle, das nach Artikel 16 ausschließlich zuständig sei. Wenn die Wahl des anzuwendenden Rechts ausschlaggebend für den Anwendungsbereich des Artikels 16 Nr. 1 wäre, könnte dies im Ergebnis dazu führen, daß den Gerichten des Ortes, wo die Sache belegen sei, die Zuständigkeit in Fällen entzogen werde, in denen ihre Zuständigkeit im Interesse einer geordneten Rechtspflege äußerst zweckmäßig wäre.

Darüber hinaus sei zweifelhaft, ob die Wahl des für ihren Mietvertrag geltenden ausländischen Rechts durch die Parteien in allen Fällen die Anwendung des Rechts des Landes, in dem die Sache belegen sei, ausschließen könnte, da in vielen Fällen die Rechtsvorschriften der Vertragsstaaten für Mietverträge nicht abbedungen werden könnten.

Die Regierung des Vereinigten Königreichs stellt abschließend fest, daß der Gerichtshof dann, wenn er die Beantwortung der ersten Frage für notwendig halte, entscheiden sollte, daß der Anwendungsbereich des Artikels 16 Nr. 1 von der Art der Klage und nicht von der Natur oder dem Zweck der Vermietung, auf die sich diese Klage beziehe, oder von der Wahl des anzuwendenden Rechts durch die Parteien abhängige.

Die *Kommission* weist darauf hin, daß sowohl im Jenard-Bericht als auch im Schlosser-Bericht zum Übereinkommen über den Beitritt Dänemarks, Irlands und des Vereinigten Königreichs zum Brüsseler Übereinkommen Zweifel an der ausschließlichen Zuständigkeit gemäß Artikel 16 Nr. 1 zum Ausdruck gekommen seien.

Bei den Verhandlungen der Arbeitsgruppe des Rates über den Beitritt Dänemarks, Irlands und des Vereinigten Königreichs zum Übereinkommen sei die Frage einer Einschränkung der ausschließlichen Zuständigkeit gemäß Artikel 16 Nr. 1 bei Mietsachen erneut erörtert worden. Die Delegation des Vereinigten Königreichs habe einen Änderungsvorschlag zu Artikel 16 Nr. 1 vorgelegt, wonach die Zuständigkeit gemäß Artikel 16 Nr. 1 nicht ausschließlich sein sollte bei Klagen, welche persönliche Verpflichtungen aufgrund von Verträgen über unbewegliche Sachen zum Gegenstand hätten; die nicht ausschließliche Zuständigkeit habe insbesondere für Miet- oder Pachtzahlungsklagen sowie für Klagen betreffend kurzfristige Gebrauchsüberlassung, wie z. B. Miete eines Ferienhauses oder einer Ferienwohnung im Ausland, gelten sollen. Die Mehrzahl der übrigen Delegationen habe sich mit diesem Vorschlag nicht einverstanden erklärt. Die Arbeitsgruppe habe sich schließlich darauf geeinigt, Artikel 16 Nr. 1 unverändert zu lassen.

Nach Auffassung der Kommission läßt sich aus dem Wortlaut des Artikels 16 Nr. 1 nicht ableiten, daß kurzfristige Mietverträge über unbewegliche Sachen nicht in den Anwendungsbereich dieser Vorschrift fielen.

Es stehe im vorliegenden Fall außer Streit, daß es sich bei dem Mietobjekt in Italien um eine „unbewegliche Sache“ im Sinne von Artikel 16 Nr. 1 handele; man könne sich aber fragen, ob die im Ausgangsverfahren erhobene Klage eine Miete zum Gegenstand habe. Nach dem Wortlaut aller Vertragssprachen des Übereinkommens werde in Artikel 16 Nr. 1 weder eine Unterscheidung nach der Dauer noch nach der Art des Mietverhältnisses vorgenommen. Ebensov wenig berücksichtige der Wortlaut der Bestimmung, wo die Parteien des Mietvertrages ihren Wohnsitz hätten oder ob sie die Anwendung eines anderen Rechts als des Rechts am Belegenheitsort vereinbart hätten.

In dem vorliegenden Fall handele es sich jedoch nicht allein um einen Vertrag von kurzer, d. h. dreiwöchiger Dauer, sondern um einen Vertrag *sui generis* über die vorübergehende Gebrauchsüberlassung einer möblierten Ferienwohnung.

Die Bejahung der ausschließlichen internationalen Zuständigkeit der Gerichte der Staaten der Belegenheit der Ferienwohnung würde zu unbilligen und der *ratio legis* widersprechenden Ergebnissen führen.

Das Übereinkommen solle dem Schutz der in der Gemeinschaft ansässigen Personen dienen. Auch die Bestimmung der internationalen Zuständigkeit der Gerichte folge dieser Zielsetzung. Streitigkeiten würden den Gerichten zugewiesen, die aus prozessualen und geographischen Gründen sowie wegen der genauen Kenntnis der im Einzelfall anzuwendenden Rechtsätze für die Entscheidung des Rechtsstreits am besten geeignet seien.

Zu diesen Rechtssätzen zählten insbesondere zwingende Vorschriften, die ohne Rücksicht auf das an sich auf einen Vertrag anzuwendende Recht bei der Entscheidung des Rechtsstreits zu beachten seien und daher *ordre-public*-Charakter trügen. Vorschriften dieser Art hätten in allen Mitglied-

staaten für die dauernde Gebrauchsüberlassung von unbeweglichen Sachen, insbesondere Räumen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Gebäuden, an Personen Geltung, für die das Miet- oder Pachtobjekt in privater oder beruflicher Hinsicht Bestandteil ihrer Lebensgrundlage sei.

Diese soziale Zielsetzung sei bei der Vermietung von Wohnungen an Feriengäste nicht gegeben. Solche Wohnungen umfaßten in der Regel nicht nur das übliche Zubehör leer vermieteter Räume, sie enthielten darüber hinaus eine vollständige Einrichtung bestehend aus Möbeln, Bettzeug, Wäsche und anderen Haushaltsgegenständen. Häufig würden die Verträge über Ferienwohnungen ergänzt durch Vereinbarungen, die eine Dienstleistung des Vermieters zum Gegenstand hätten, nämlich, wie im vorliegenden Fall, die Reinigung der Wohnung nach Vertragsende oder das Waschen der vom Eigentümer gestellten Wäsche. Verträge über die kurzfristige Gebrauchsüberlassung von Räumen an Feriengäste unterschieden sich somit von den auf Dauer angelegten Mietverträgen grundlegend dadurch, daß das „Mietobjekt“ eben nicht Bestandteil der Lebensgrundlage des Feriengastes sei. Aus den genannten Gründen fielen möblierte Räume im allgemeinen und möblierte Ferienwohnungen im besonderen in einigen Vertragsstaaten ausdrücklich oder stillschweigend nicht in den sachlichen Anwendungsbereich der Sonderregelungen zum Schutz von Mieter und Pächter.

Es komme hinzu, daß in Staaten, nach deren Recht Miet- und Pachtverträge im allgemeinen einem Dritten, insbesondere dem Käufer des Mietobjekts, nur entgegengehalten werden könnten, wenn sie in einem öffentlichen Register eingetragen seien, diese Eintragung aber nicht vorgesehen sei für Mietverträge über Ferienwohnungen. Diese Wirkung der Eintragung registrierter Miet- und Pachtverträge gegenüber Dritten habe dazu beigetragen, sie den dinglichen Rechten an unbeweglichen Sachen gleichzustellen und in Artikel 16 Nr. 1 einzubeziehen.

Zutreffend verweise der Bundesgerichtshof im Vorlagebeschluß darauf, daß nach der Rechtsprechung des Gerichtshofes die ausschließlichen Zuständigkeiten gemäß Artikel 16 des Übereinkommens eng auszulegen seien (Urteil vom 14. Dezember 1977, Rechtssache 73/77, Sanders/van der Putte, Slg. 1977, 2383).

Die Berichte zu dem Übereinkommen machten deutlich, daß keine Einigung darüber erfolgt sei, welche Verträge und welche sich aus ihnen ergebenden Ansprüche durch Artikel 16 Nr. 1 erfaßt werden sollten. Im Interesse seiner einheitlichen Anwendung und aus Gründen der Rechtssicherheit müsse diese Unklarheit beseitigt werden.

Diese Auslegungsschwierigkeit könne durch einen Rückgriff auf Sinn und Zweck des Artikels 16 Nr. 1 überwunden werden. Dieser bezwecke den Schutz einer bestimmten Personengruppe, nämlich der Mieter und Pächter von unbeweglichen Sachen, die in persönlicher und beruflicher Hinsicht Bestandteil ihrer Lebensgrundlage seien.

Auf die Tatsache, daß beide Parteien ihren Wohnsitz nicht in dem Vertragsstaat der Belegenheit der Ferienwohnung, sondern in Deutschland hätten, komme es nicht an, denn Artikel 16 gelte seinem Wortlaut entsprechend generell ohne Rücksicht auf den Wohnsitz der Parteien.

Ebensowenig könne die Vereinbarung des Rechts des Wohnsitzstaats beider Parteien dazu führen, daß die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte der Belegenheit der Ferienwohnung verneint werde. Diese Gerichte müßten gegebenenfalls die Rechtswahl der Parteien insoweit berücksichtigen, als die Vorschriften ihres eigenen Rechts diese Rechtswahl gestatteten und nicht der *ordre public* der *lex fori* die Anwendung ausländischen Rechts verbiete oder die des eigenen Rechts gebiete.

Nach Abwägung aller Umstände meint die Kommission, daß die entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnungen, insbesondere möblierter Wohnungen an Feriengäste, nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 16 Nr. 1 falle.

Sollte der Gerichtshof, entgegen der von der Kommission vertretenen Auffassung, Artikel 16 Nr. 1 für anwendbar auf einen Mietvertrag über Ferienwohnungen erklären, komme es darauf an, ob die im Ausgangsverfahren erhobenen Klageforderungen — und gegebenenfalls welche davon — in die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Staates der Belegenheit der Ferienwohnung fielen.

Der Kläger des Ausgangsverfahrens erhebe folgende Klageforderungen:

Erstens verlange er den Ersatz des Schadens, den er dadurch erlitten haben wolle, daß der Beklagte sich vertragswidrig verhalten habe, indem er mehr als die vier vereinbarten Personen in der Wohnung beherbergt habe und dadurch das Überfließen der Klärgrube und Geruchsbelästigungen sowie, insbesondere durch Aufnahme eines Kleinkindes, erheblichen Lärm verursacht habe. Wegen dieser Belästigungen habe der Kläger sich nicht erholen können. Das Fahrgeld zum Urlaubsort und zurück sei daher vergebend und müsse ihm vom Beklagten ersetzt werden.

Es sei die Frage, ob diese Forderungen im Sinne von Artikel 16 Nr. 1 unmittelbar die Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen zum Gegenstand hätten. Dies wäre zu bejahen für Klagen, bei denen die Miete oder Pacht unmittelbarer Streitgegenstand sei, wie z. B. Klagen betreffend das Bestehen oder Nichtbestehen eines Mietverhältnisses, seine Beendigung sowie Streitigkeiten über Mängel oder Beschädigungen der Mietsache. Die erste Klageforderung berühre keine dieser Fragen; sie betreffe vielmehr

Forderungen, die sich zwar aus einer vertragswidrigen Nutzung des Mietobjekts ergäben, die jedoch keine unmittelbaren Schäden oder zumindest keine erheblichen Schäden am Mietobjekt verursacht hätten. Diese Forderungen gingen vielmehr darüber hinaus, da Ersatz für Aufwendungen und Schäden verlangt werde, die sich nur mittelbar aus dem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache ergeben haben sollen.

Zweitens mache der Kläger den Ersatz für beschädigte und fehlende (nicht zurückgegebene) Gegenstände geltend. Bei der Überlassung einer Ferienwohnung sei die Verpflichtung zur Räumung der Wohnung am Ende der Mietzeit des Wesentliche. Verpflichtungen zur Rückgabe oder zum Ersatz von beweglichen Sachen, auch wenn sie aus dem Vertrag über eine Ferienwohnung resultierten, hätten nicht unmittelbar die Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen zum Gegenstand. Auch wenn tatsächliche Feststellungen über den Umfang der Schäden an Ort und Stelle erforderlich werden sollten, sei dieser Umstand für sich allein betrachtet nicht ausreichend, die ausschließ-

liche Zuständigkeit des Gerichts der Belegenheit der Ferienwohnung anzunehmen, da die notwendigen Beweiserhebungen auch durch ein anderes Gericht angeordnet und im Wege der Rechtshilfe durchgeführt werden könnten.

Drittens mache der Kläger im Ausgangsverfahren den Ersatz von Nebenkosten für Wasser, Strom und Gas sowie die Endreinigung geltend. Die Kommission möchte diese Frage in das Ermessen des Gerichtshofes stellen. Sie neige der Auffassung zu, auch insoweit den unmittelbaren Bezug zum Mietobjekt und damit die Anwendung von Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens zu verneinen.

3. Mündliche Verhandlung

Die Kommission, vertreten durch ihren Rechtsberater E. Zimmermann, hat in der Sitzung vom 4. Juli 1984 mündliche Ausführungen gemacht.

Der Generalanwalt hat seine Schlußanträge in der Sitzung vom 23. Oktober 1984 vorgetragen.

Entscheidungsgründe

- 1 Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluß vom 5. Oktober 1983, beim Gerichtshof eingegangen am 24. Oktober 1983, aufgrund des Protokolls vom 3. Juni 1971 „betreffend die Auslegung des Übereinkommens vom 27. September 1968 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen durch den Gerichtshof“ zwei Fragen nach der Auslegung des Artikels 16 Nr. 1 dieses Übereinkommens zur Vorabentscheidung vorgelegt.
- 2 Herr Horst Rottwinkel, der Kläger des Ausgangsverfahrens (im folgenden: der Kläger), vermietete an Herrn Erich Rösler, den Beklagten des Ausgangsverfahrens (im folgenden: der Beklagte), durch schriftlichen Vertrag vom 19. Januar 1980 für die Zeit vom 12. Juli bis 2. August 1980 eine in seiner Ferienvilla in Cannobio/Italien gelegene Ferienwohnung; als Mietzins für vier Personen wurden 2 625 DM vereinbart. Die Übernachtung von Besuchern war nach dem Vertrag nicht gestattet. Die Nebenkosten für Strom, Wasser und Gas sollten nach Verbrauch abgerechnet werden. Die Endreinigung war ebenfalls zusätzlich zu vergüten. Die Parteien vereinbarten ferner, daß für den Mietvertrag deutsches Recht gelten und der Erfüllungsort sowie der Gerichtsstand Bielefeld sein sollten.

- 3 Der Kläger verbrachte zu derselben Zeit wie der Beklagte seinen Urlaub in der Ferienvilla.
- 4 Am 7. Januar 1981 erhob er Klage vor dem Landgericht Berlin, mit der er den Beklagten auf Schadensersatz und auf Zahlung restlicher Nebenkosten in Anspruch nimmt. Er behauptet, der Beklagte habe während der ganzen Urlaubszeit mehr als vier Personen in der Ferienwohnung beherbergt. Durch die Überbelegung sei die Klärgrube ständig übergelaufen. Dies habe zu einer unzumutbaren Geruchsbelästigung geführt. Die Überbelegung habe auch eine erhebliche Belästigung durch Lärm bewirkt.
- 5 Für den Kläger und seine Familie sei dadurch der Erholungswert erheblich vermindert worden. Wegen der entgangenen Urlaubsfreude verlangt der Kläger von dem Beklagten Schadensersatz in Geld auf der Grundlage positiver Verletzung des Mietvertrages und die Erstattung der Fahrtkosten zum Urlaubsort. Außerdem verlangt er aufgrund des Mietvertrages die Zahlung von Nebenkosten für Wasser, Strom und Gas sowie für die Endreinigung.
- 6 Das Landgericht Berlin hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Es war der Ansicht, für die geltend gemachten Zahlungsansprüche seien gemäß Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens die Gerichte des Vertragsstaates, in dem die Mietsache belegen sei, nämlich Italien, ausschließlich zuständig. Das Kammergericht in Berlin hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.
- 7 Der Beklagte hat gegen das Urteil des Kammergerichts Revision zum Bundesgerichtshof eingelegt.
- 8 Der Bundesgerichtshof ist der Auffassung, daß der Rechtsstreit Fragen nach der Auslegung des Übereinkommens aufwirft; mit Beschluß vom 5. Oktober 1983 hat er das Verfahren ausgesetzt und dem Gerichtshof die folgenden Fragen zur Vorabentscheidung vorgelegt:

„1) Ist Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens anwendbar, wenn ein zwischen Vertragsparteien mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossener Mietvertrag auf die nur kurzfristige Überlassung einer in Italien belegenen Ferienwohnung gerichtet ist und die Vertragsparteien die Anwendung deutschen Rechts vereinbart haben?

- 2) Bejahendenfalls: Gilt Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens auch für Klagen, die Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des Mietvertrages, insbesondere auf Entschädigung wegen entgangener Urlaubsfreude, sowie Ansprüche auf Zahlung von Nebenkosten aufgrund des Mietvertrages zum Gegenstand haben?“
- 9 Der Kläger trägt vor, Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens sei in der vorliegenden Rechtssache nicht anwendbar. Es handele sich um einen kurzfristigen Mietvertrag über ein Ferienhaus, der wirtschaftlich einem Gastaufnahmevertrag näher stehe als einem Mietverhältnis im eigentlichen Sinne. Bei den geltend gemachten Ansprüchen handele es sich in erster Linie um Ansprüche wegen entgangener Urlaubsfreude und wegen der Beschädigung oder des Verlustes von beweglichen Sachen. Außerdem liege der Erfüllungsort in der Bundesrepublik Deutschland. Nach dem Mietvertrag müsse die Zahlung — auch der Miete — in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen, wo auch die Schlüssel hätten zurückgegeben werden müssen. Für die Entscheidung des Rechtsstreits komme ein Ortstermin nicht in Betracht.
- 10 Die Regierung der Bundesrepublik Deutschland ist der Auffassung, Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens sei nach seinem Sinn und Zweck nicht auf Ansprüche aus kurzfristigen Mietverträgen anzuwenden. Sie weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß der Gerichtshof in seinem Urteil vom 14. Dezember 1977 in der Rechtssache 73/77 (Sanders/van der Putte, Slg. 1977, 2383) entschieden habe, daß diese Vorschrift nicht weiter ausgelegt werden dürfe, als dies ihr Ziel erforderlich mache. Die ratio legis des Artikels 16 Nr. 1 sei in erster Linie darin zu sehen, daß auf Mietverhältnisse, insbesondere bei Wohnraummietverträgen, in aller Regel komplizierte, durch soziale Rücksichtnahme geprägte Vorschriften anzuwenden seien, die am besten durch die Gerichte des Landes angewendet werden könnten, in dem sie Geltung hätten. Diese Sachlage bestehe jedoch nicht bei Mietverträgen, die nur die kurzfristige Überlassung eines im Ausland gelegenen Ferienhauses zum Gegenstand hätten. Hier erfordere es die Interessenlage nicht, sozial geprägte Mietrechtsvorschriften anzuwenden. In der deutschen Rechtsordnung zum Beispiel sei die kurzfristige Gebrauchsüberlassung von Wohnraum, zu der auch die Vermietung von Ferienhäusern zähle, ausdrücklich von den sozial geprägten Mietvorschriften ausgenommen.
- 11 Wie unsachgemäß es wäre, Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens auch auf die Vermietung von Ferienwohnungen anzuwenden, wird nach Auffassung der Regierung der Bundesrepublik Deutschland außerdem besonders deutlich, wenn die Parteien — wie hier — ihr Vertragsverhältnis ausschließlich der deutschen Gerichtsbarkeit und dem deutschen Recht unterstellt haben. Der primäre Zweck der An-

knüpfung des Verfahrens an das Gericht des Belegenheitsortes, nämlich durch den Gleichlauf von *forum* und *jus* zwingenden Vorschriften des Ortsrechts zur Geltung zu verhelfen und das Verfahren insgesamt zu vereinfachen, entfalle hier.

- 12 Ein weiteres Ziel des Artikels 16 Nr. 1 sei darin zu sehen, daß der in aller Regel sozial schwächere Wohnraummietter nicht noch dadurch weiter benachteiligt werden solle, daß die Gerichtsverhandlung an einem von seinem Wohnsitz weit entfernt liegenden Gericht stattfinde. Auch dieser Zweck gelte nicht für Ferienhausmietverträge, weil der Mieter regelmäßig weder seinen Wohnsitz am Ort des Ferienhauses habe noch besonderer sozialer Rücksicht bedürfe.
- 13 Zur zweiten Frage trägt die Regierung der Bundesrepublik Deutschland vor, der Gerichtshof habe in seinem bereits zitierten Urteil vom 14. Dezember 1977 festgestellt, daß besondere für die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen geltende Erwägungen erklärten, warum für Klagen, die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen im eigentlichen Sinn zum Gegenstand hätten, bei denen also zwischen den Parteien über das Bestehen oder die Auslegung des Vertrages, den Ersatz für vom Mieter oder Pächter verursachte Schäden oder die Räumung der Sache gestritten werde, den Gerichten des Landes, in dem die Sache belegen sei, eine ausschließliche Zuständigkeit eingeräumt worden sei. Nach Auffassung des Berichterstatters des Sachverständigenausschusses zum Übereinkommen (ABl. 1979, C 59, S. 1) gelte der Grundsatz der ausschließlichen Zuständigkeit nicht für reine Mietzahlungsklagen, da diese Klagen als von der vermieteten unbeweglichen Sache losgelöst gelten könnten. Erst recht müsse dies dann für Klagen auf Ersatz des mittelbaren Schadens gelten, der sich auf vertragswidriges Verhalten einer Partei gründe und nicht die Mietsache selbst betreffe. Schadensersatzansprüche des Klägers wegen entgangener Urlaubsfreuden und unnütz aufgewendeter Reisekosten fielen also nicht unter Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens. Für Klagen auf Zahlung der Nebenkosten, welche als Bestandteil des Gesamtmietzinses anzusehen seien, könne ebenfalls keine ausschließliche Zuständigkeit gegeben sein.
- 14 Die Regierung des Vereinigten Königreichs ist der Meinung, der Anwendungsbereich des Artikels 16 Nr. 1 sei eher nach der Art der das unbewegliche Vermögen betreffenden Streitsachen als nach der Natur des Mietvertrages oder sonstiger Berechtigungen in bezug auf die Sache zu bestimmen. Der Kläger mache im vorliegenden Fall keinen Anspruch auf Zahlung der Miete geltend, sondern fordere Schadensersatz wegen Verletzung des Mietvertrages und des sich daraus ergebenden Schadens. Die Ansprüche des Klägers gehörten nicht zu der Gruppe von Streitigkeiten, die der Gerichtshof in der Rechtssache Sanders/van der Putte aufgeführt habe. Das Interesse eines sachgerechten Rechtsschutzes erfordere nicht, bei Ansprüchen, die wie in der vorliegenden Rechtssache die Verletzung eines Mietver-

trages und den sich daraus ergebenden Schaden betrafen, den Gerichten des Staates, in dem die Mietsache belegen sei, eine ausschließliche Zuständigkeit einzuräumen. Ähnliche Argumente hätten für den Anspruch auf Zahlung von Nebenkosten, insbesondere der Kosten für den Verbrauch von Gas, Strom und Wasser sowie für die Reinigung Geltung. Die Ansprüche wegen Verlusts oder Beschädigung von Inventarstücken betrafen die Mietsache nicht und sollten daher nicht als Streitigkeiten angesehen werden, die im Sinne von Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens die Mietsache oder die Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand hätten. Wenn diese Vorschrift anwendbar sein sollte, müsse es das Ziel einer Klage sein, Besitzrechte zu bestimmen, geltend zu machen oder durchzusetzen oder sie aufzuheben.

- 15 Die Regierung der Italienischen Republik ist der Ansicht, die von dem vorliegenden Gericht dargelegten Gründe, nämlich daß Zweckmäßigkeitserwägungen dafür sprächen, Artikel 16 Nr. 1 in Fällen nicht anzuwenden, in denen sich der Mietvertrag auf die zeitweilige Gebrauchsüberlassung einer Ferienwohnung beziehe, beide Parteien ihren Wohnsitz in einem anderen Staat als dem der Belegenheit der unbeweglichen Sache hätten und die Anwendung des materiellen Rechts des Wohnsitzstaats vereinbart sei, könnten die Anwendung dieser Vorschrift nicht ausschließen. Die Vorschrift des Artikels 16 Nr. 1 unterscheide weder zwischen einer langen und einer kurzen Mietdauer noch zwischen den verschiedenen Verwendungszwecken der unbeweglichen Sache: Verwendung zu beruflichen, geschäftlichen, landwirtschaftlichen Zwecken, als Wohnung, als Ferienwohnung usw. Der Umstand, daß beide Vertragspartner nicht in dem Staat wohnten, in dem die unbewegliche Sache belegen sei, sei ohne Bedeutung. Das Argument, das aus der Vertragsklausel über die Anwendung des Rechts eines anderen Mitgliedstaats als des der belegenen Sache hergeleitet werde, sei unannehmbar. Jedenfalls sei die Klausel zumindest in bestimmten Fallgestaltungen, zum Beispiel wenn sie die Anwendung der Vorschriften des „*equo canone*“ (gerechter Mietzins) in Italien vereiteln sollte, nicht wirksam. Wenn man gelten lasse, daß eine derartige Vereinbarung, die durch eine Gerichtsstandsklausel eingefügt werde, sogar geeignet sei, die Zuständigkeit des Gerichts des Staates, in dem sich die unbewegliche Sache befinde, entfallen zu lassen, dann eröffne man damit die Möglichkeit, sich zwingenden Vorschriften dieses Staates zu entziehen.

- 16 Hinsichtlich der Nebenkosten kann es nach Ansicht der Regierung der Italienischen Republik keinem Zweifel unterliegen, daß sie mit dem Mietvertrag selbst im Zusammenhang stehen, da sie auf einer vertraglichen Verpflichtung des Mieters beruhen. Ein sich auf diese Kosten beziehender Streit falle offensichtlich in die ausschließliche Zuständigkeit im Sinne des Artikels 16 Nr. 1. Die Möglichkeit, derartige Streitigkeiten den Gerichten des Staates zu entziehen, in dem die unbewegliche Sache belegen sei, würde mit Hilfe geschickter Vereinbarungen die Umgehung zwingender Vorschriften zulassen.

- 17 Die Kommission trägt vor, in einigen Vertragsstaaten fielen möblierte Räume im allgemeinen und möblierte Ferienwohnungen im besonderen ausdrücklich oder stillschweigend nicht in den sachlichen Anwendungsbereich der Sonderregelungen zum Schutz von Mieter und Pächter. Aus diesen Gründen ist sie der Meinung, die entgeltliche Gebrauchsüberlassung von möblierten Wohnungen, insbesondere von möblierten Ferienwohnungen, unterliege nicht dem Anwendungsbereich des Artikels 16 Nr. 1.
- 18 Artikel 16 des Übereinkommens bestimmt:
 „Ohne Rücksicht auf den Wohnsitz sind ausschließlich zuständig:
 1) für Klagen, die dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen sowie die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben, die Gerichte des Vertragsstaats, in dem die unbewegliche Sache belegen ist;
 ...“
- 19 Die in Artikel 16 Nr. 1 vorgesehene ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Vertragsstaats, in dem die unbewegliche Sache belegen ist, hat ihren Grund in der engen Verknüpfung von Miete und Pacht mit der rechtlichen Regelung des Eigentums an unbeweglichen Sachen und mit den im allgemeinen zwingenden Vorschriften, die seine Nutzung regeln, wie zum Beispiel den Rechtsvorschriften über die Kontrolle der Miet- und Pachthöhe und über den Schutz der Mieter und Pächter.
- 20 Darüber hinaus soll Artikel 16 Nr. 1 eine zweckmäßige Zuständigkeitsverteilung dadurch gewährleisten, daß er dem durch die Nähe zu der unbeweglichen Sache bestimmten Gericht für die Zuständigkeit den Vorzug gibt, da dieses eher in der Lage ist, sich eine unmittelbare Kenntnis von den sich auf den Abschluß und die Durchführung von Miet- oder Pachtverträgen über unbewegliche Sachen beziehenden Sachverhalten zu verschaffen.
- 21 Die vom Bundesgerichtshof vorgelegte erste Frage geht dahin, ob wegen der Eigenart bestimmter Mietverträge wie der kurzfristigen Vermietung von Ferienwohnungen Ausnahmen von dem allgemeinen Grundsatz des Artikels 16 gemacht werden können, auch wenn jeder Hinweis im Wortlaut dieser Vorschrift fehlt.
- 22 Hierzu ist anzumerken, wie die italienische Regierung zu Recht vorgetragen hat, daß jede Ausnahme von der allgemeinen Regel des Artikels 16 Nr. 1 in sich die Gefahr weiterer Ausdehnung trägt, die die Anwendung der nationalen Rechtsvorschriften über die Nutzung des Eigentums an unbeweglichen Sachen in Frage stellen könnte.

- 23 Außerdem ist die Unsicherheit zu berücksichtigen, die sich ergäbe, wenn die Gerichte Ausnahmen von der allgemeinen Regel des Artikels 16 Nr. 1 zulassen könnten, der den Vorteil besitzt, unter allen Umständen eine unzweideutige und sichere Zuständigkeitszuweisung vorzunehmen, und so dem Ziel des Übereinkommens dient, sichere und voraussehbare Zuständigkeitszuweisungen festzulegen.
- 24 Daraus folgt, daß die in Frage stehende Vorschrift für alle Verträge über die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen unabhängig von ihren besonderen Merkmalen gilt.
- 25 Die erste Frage ist demnach dahin zu beantworten, daß Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens für alle Verträge über die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen gilt, und zwar auch für kurzfristige Verträge und für solche, die sich nur auf die Gebrauchsüberlassung einer Ferienwohnung beziehen.
- 26 Zur zweiten Frage ist zu bemerken, daß das Übereinkommen „für Klagen, die ... die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben“ eine ausschließliche Zuständigkeit bestimmt. In seinem bereits zitierten Urteil vom 14. Dezember 1977 hat der Gerichtshof festgestellt, daß diese Formulierung unter anderem Klagen erfaßt, bei denen zwischen den Parteien über das Bestehen oder die Auslegung des Vertrages oder den Ersatz für vom Mieter oder Pächter verursachte Schäden gestritten wird. Es ist darauf hinzuweisen, daß diese Aufzählung nicht abschließend ist. Zu Recht ist die Regierung der Italienischen Republik der Auffassung, daß Streitigkeiten über die Zahlung der Miete in diese ausschließliche Zuständigkeit fallen. Denn es würde einem der Ziele der in Frage stehenden Vorschrift, nämlich der korrekten Anwendung der nationalen Rechtsvorschriften über Miete und Pacht, widersprechen, wenn man von dieser ausschließlichen Zuständigkeit Rechtsstreitigkeiten ausnehmen würde, für die zumindest in bestimmten Mitgliedstaaten besondere Rechtsvorschriften gelten, wie etwa die Vorschriften über den „equo canone“ (gerechter Mietzins) in Italien.
- 27 Ein Mietvertrag enthält im allgemeinen Vorschriften für die Überlassung der Mietsache an den Mieter, ihre Nutzung, die jeweiligen Verpflichtungen des Vermieters und des Mieters in bezug auf die Instandhaltung der Mietsache, die Dauer des Mietvertrages und die Wiedereinräumung des Besitzes der Mietsache an den Vermieter, den Mietzins und die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten wie die Kosten für Wasser-, Gas- und Stromverbrauch.
- 28 Rechtsstreitigkeiten, welche die sich aus dem Mietvertrag ergebenden jeweiligen Verpflichtungen des Vermieters und des Mieters betreffen, fallen in den durch Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens erfaßten Bereich der „Klagen, die ... die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben“. Dagegen

fallen Rechtsstreitigkeiten, die sich nur mittelbar auf die Nutzung der Mietsache beziehen, wie beispielsweise solche, die entgangene Urlaubsfreude und Reisekosten betreffen, nicht in die ausschließliche Zuständigkeit nach diesem Artikel.

- 29 Die zweite Frage ist demnach dahin zu beantworten, daß alle Rechtsstreitigkeiten, die sich auf das Bestehen oder die Auslegung von Mietverträgen, deren Dauer, die Wiedereinräumung des Besitzes der Mietsache an den Vermieter, den Ersatz für vom Mieter verursachte Schäden oder die Einziehung des Mietzinses und der vom Mieter zu zahlenden Nebenkosten wie der Kosten für Wasser-, Gas- und Stromverbrauch beziehen, in die in Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens vorgesehene ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Staates fallen, in dem die unbewegliche Sache belegen ist. Rechtsstreitigkeiten, die die Verpflichtungen des Vermieters und des Mieters aus dem Mietvertrag betreffen, fallen in diese ausschließliche Zuständigkeit. Dagegen fallen Rechtsstreitigkeiten, die sich nur mittelbar auf die Nutzung der Mietsache beziehen, wie beispielsweise solche, die entgangene Urlaubsfreude und Reisekosten betreffen, nicht in die ausschließliche Zuständigkeit nach diesem Artikel.

Kosten

- 30 Die Auslagen der Regierung der Bundesrepublik Deutschland, der Regierung der Italienischen Republik, der Regierung des Vereinigten Königreichs und der Kommission der Europäischen Gemeinschaften, die vor dem Gerichtshof Erklärungen abgegeben haben, sind nicht erstattungsfähig. Für die Parteien des Ausgangsverfahrens ist das Verfahren vor dem Gerichtshof ein Zwischenstreit in dem vor dem nationalen Gericht anhängigen Rechtsstreit; die Kostenentscheidung ist daher Sache dieses Gerichts.

Aus diesen Gründen

hat

DER GERICHTSHOF (Vierte Kammer)

auf die ihm vom Bundesgerichtshof mit Beschluß vom 3. Oktober 1983 vorgelegten Fragen für Recht erkannt:

- 1) Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens gilt für alle Verträge über die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen, und zwar auch für kurzfristige Verträge und für solche, die sich nur auf die Gebrauchsüberlassung einer Ferienwohnung beziehen.

- 2) Alle Rechtsstreitigkeiten, die die Verpflichtungen des Vermieters und des Mieters aus dem Mietvertrag betreffen, insbesondere solche, die sich auf das Bestehen oder die Auslegung von Mietverträgen, deren Dauer, die Wiedereinräumung des Besitzes der Mietsache an den Vermieter, den Ersatz für vom Mieter verursachte Schäden oder die Einziehung des Mietzinses und der vom Mieter zu zahlenden Nebenkosten wie der Kosten für Wasser-, Gas- und Stromverbrauch beziehen, fallen in die in Artikel 16 Nr. 1 des Übereinkommens vorgesehene ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Staates, in dem die unbewegliche Sache belegen ist. Dagegen fallen Rechtsstreitigkeiten, die sich nur mittelbar auf die Nutzung der Mietsache beziehen, wie beispielsweise solche, die entgangene Urlaubsfreude und Reisekosten betreffen, nicht in die ausschließliche Zuständigkeit nach diesem Artikel.

Bosco

Pescatore

O'Keeffe

Koopmans

Bahlmann

Verkündet in öffentlicher Sitzung in Luxemburg am 15. Januar 1985.

Der Kanzler

Der Präsident der Vierten Kammer

P. Heim

G. Bosco