

53. Ist ein Vertrag, durch welchen Häuser zum Bordellbetriebe vermietet sind, wegen Unsittlichkeit des Zweckes nichtig?

VI. Civilsenat. Ur. v. 7. Dezember 1896 i. S. W. (Bekl.) w. Sch. (Rl.). Rep. VI. 234/96.

- I. Landgericht Hamburg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die vom Vermieter gegen den Mieter erhobene Klage auf Zahlung eines Mietzinses war in erster Instanz abgewiesen, vom Berufungsgerichte dagegen der Beklagte verurteilt worden. Auf Revision des letzteren hob das Reichsgericht das Berufungsurteil auf und wies die Berufung zurück, aus folgenden

Gründen:

... „Der Beklagte ist in der vorigen Instanz zur Zahlung der 1400 *M* aus einem Mietvertrage verurteilt worden, den er wegen seines unsittlichen Inhaltes für unverbindlich hält, weil ihm die betreffenden beiden Häuser vom Kläger zur Betreibung einer Bordellwirtschaft vermietet worden seien. Daß dieser Zweck der Vermietung unter den Parteien nicht zweifelhaft gewesen, auch von ihnen im Vertrage ziemlich deutlich ausgedrückt worden ist, darüber sind sie in diesem Prozesse einverstanden, ebenso auch darüber, daß mit Rücksicht hierauf das Mietgeld höher bestimmt worden ist, als es der Kläger abgesehen hiervon hätte erzielen können. Das Berufungsgericht hat

aber . . . die hervorgehobenen Umstände deshalb für unerheblich erklärt, weil die aus einem Mietvertrage entspringenden Verpflichtungen als solche nie auf etwas Unsittliches gerichtet, noch mit einer unsittlichen Causa behaftet seien, und weil der vom Beklagten bei der Mietung ins Auge gefaßte Zweck beim Vertragsschlusse für ihn nur ein Beweggrund gewesen sei, der rechtlich nicht weiter in Betracht komme. Hierbei hat sich das Berufungsgericht angegeschlossen an entsprechende Ausführungen, die früher vom Oberappellationsgerichte zu Lübeck in Ansehung eines Kaufvertrages gemacht worden sind,

vgl. Hamburger Handelsgerichts-Zeitung von 1874, Beiblatt, S. 59, und auf welche auch der jetzt erkennende Senat des Reichsgerichtes bereits in der Sache *H. w. K.* Bezug genommen hat;

vgl. Hanseatische Gerichtszeitung von 1894, Beiblatt, S. 275; ähnlich hat sich auf Grund des rheinischen Rechtes der II. Civilsenat des Reichsgerichtes in der Sache II. 51/90 ausgesprochen, wo es sich um den Kauf eines als Vorbells benutzten und zu benutzenden Hauses handelte. Aus verwandten Gründen hat auch der I. Strafsenat des Reichsgerichtes,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Straff. Bd. 24 S. 167 flg., den Thatbestand der Kuppelerei im Sinne des § 180 St.G.B. in einem Falle verneint, wo der Angeklagte einer Prostituirten ein Haus zu einem an sich viel zu hohen Preise mit dem Bewußtsein verkauft hatte, daß sie dasselbe zum Betriebe gewerbemäßiger Unzucht benutzen werde. Beim Verkaufe eines zur Benutzung für Unzuchtszwecke bestimmten Hauses mag in der That eine solche Auffassung berechtigt sein, obwohl übrigens der III. Civilsenat des Reichsgerichtes in der Sache III. 200/90 dem Käufer eines ihm sodann nicht gelieferten Hauses das Recht abgesprochen hat, vom vertragsbrüchigen Verkäufer den Ersatz des Gewinnes zu verlangen, der ihm dadurch entgangen sei, daß er nun eine sich ihm darbietende Gelegenheit, das Haus zu Unzuchtszwecken um einen besonders hohen Preis weiter zu verkaufen, nicht habe benutzen können, und zwar deshalb abgesprochen hat, weil ein solcher Weiterverkauf keine „honesti causa“ gewesen sein würde. Jedenfalls liegt die entsprechende Frage bei der Vermietung eines Hauses noch wesentlich anders, als beim Verkaufe. Denn bei einem solchen Mietvertrage, wie dem hier fraglichen, besteht die vertragsmäßige Leistung des Vermieters in der fortdauernden Gebrauchs-

gewährung zu dem unsittlichen Zwecke, und wenn, wie hier, das Haus an einen Bordellwirt zu Zwecken seines Gewerbebetriebes vermietet wird, sogar zu einem nach § 180 St.G.B. gesetzlich verbotenen Zwecke. Hier ist also insofern das Moment der Unsittlichkeit und Gesetzwidrigkeit in die dem Vermieter obliegenden Vertragsleistung mitaufgenommen, und strafrechtlich entsteht dann die Frage, ob nicht der Vermieter der Beihilfe zur Kuppelei des Mieters, ja ob er nicht gegebenen Falles selbst der Kuppelei schuldig ist, wie als denkbar bei solcher Sachlage vom III. Strafsenat des Reichsgerichtes,

vgl. Rechtspr. des Deutschen R.G.'s in Straff. Bd. 1 S. 402 flg., schon früher anerkannt worden ist. Keinenfalls darf civilrechtlich ein Mietvertrag, der nach dem übereinstimmenden Bewußtsein beider Kontrahenten das vermietete Haus Unzuchtswegen dienstbar machen soll, als gültig behandelt werden, da alle Verträge, deren unmittelbarer Inhalt gegen die guten Sitten verstößt, nichtig sind, nach l. 4 Cod. de inutil. stip. 8, 39 (38). In dieser Hinsicht unterliegt das zum Zwecke eines von dem Entleiher in Aussicht genommenen Bordellbetriebes gegebene Darlehn, bezw. die für ein solches übernommene Bürgschaft, auf welche das Reichsgericht in der schon angeführten Sache H. v. R.,

vgl. Hanseatische Gerichtszeitung a. a. D. S. 276, die l. 4 Cod. cit. für unanwendbar erklärt hat, eben einer anderen rechtlichen Beurteilung, da dort die Benutzung zu dem verwerflichen Zwecke nicht unmittelbar in den Inhalt des Vertrages aufgenommen ist;

vgl. auch das Reichsgerichtsurteil in der Sache II. 72/89, bei Wolze, Praxis des Reichsgerichts Bd. 8 Nr. 359.

Auch nach der vom II. Civilsenat des Reichsgerichtes in der oben erwähnten Sache II. 51/90 ausgesprochenen Ansicht soll ein Mietvertrag, durch welchen nach der ausgesprochenen oder stillschweigenden Absicht der Kontrahenten ein Haus zu unsittlichen Zwecken vermietet ist, nach rheinischem Rechte, das jedoch in den hier in Betracht kommenden Artt. 1131. 1133 Code civil mit dem gemeinen Rechte im wesentlichen übereinstimmt, nichtig sein. Ähnlich ist es auch wiederum, wenn der I. Strafsenat des Reichsgerichtes in seiner oben angeführten Entscheidung sich dahin ausgesprochen hat, daß durch Vermietung einer Wohnung an eine Prostituierte je nach Umständen sehr wohl würde Kuppelei begangen werden können.

Übrigens müßte eventuell doch jedenfalls ein solcher Mietvertrag für ungültig erklärt werden, von dem, wie dies hier der Fall ist, feststeht, daß der Mietzins wegen der beabsichtigten Verwendung des vermieteten Hauses zum Bordelle wesentlich höher angesetzt ist. Hier würde der Vermieter doch mindestens den betreffenden Teil des Mietzinses aus einem an sich unsittlichen und gesetzwidrigen Grunde erhalten, und da nicht erkennbar wäre, welchen Teil, würde dann nach der Analogie von l. 44 Dig. de C. E. 18,1 der ganze Vertrag nichtig sein.

Vgl. die Entscheidung des Oberappellationsgerichtes zu Lübeck in dem Beiblatt zur Hamburger Handelsgerichts-Zeitung von 1874 S. 60 und Entsch. des R. G.'s in Civilf. Bd. 29 S. 106 flg.

Zu allem Ausgeführten ist übrigens zu vergleichen Pöhlner im Archiv für Bürgerliches Recht Bd. 5 S. 194 flg., der sogar die Nichtigkeit der auf Bordelle bezüglichen Rechtsgeschäfte noch etwas weiter ausdehnen will, als hier geschehen ist.“ . . .