

treffen von „Sittenpolitik“ und Ausländerpolitik, sondern auch für das Verständnis der Frankfurter Ausländerbehörde von Art. 20 Abs. 3 GG, wonach die vollziehende Gewalt an Recht und Gesetz gebunden ist.

RAin Margarete Nimsch, Frankfurt

Urteil

Sittenwidrigkeit eines Bordellmietvertrages

Die Beteiligung an den Einkünften der Prostituierten steht zu der erbrachten Vermieterleistung in auffälligem Mißverhältnis und macht den Mietvertrag teilnichtig.

AG Hamburg, Urteil vom 20.9.1985, - 43 b C 711/84 - nrk
(In zweiter Instanz wurde ein Vergleich geschlossen.)

Aus dem Sachverhalt:

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Mietzahlungen in Anspruch. Die Klägerin betreibt in der Herbertstraße eine behördlich zugelassene gewerbliche Zimmervermietung. Die Beklagte mietete von der Klägerin in dem Jahre 1983/84 ein Zimmer mit Fensterplatz in der Herbertstraße zum Zwecke der Ausübung der Prostitution. Der Mietpreis betrug für das möblierte Zimmer DM 45 pro Tag.

Die Beklagte trägt vor, der Mietvertrag habe nur 384 Tage gedauert. Außerdem habe sie, die Beklagte, das Zimmer während der Mietzeit nur von 19.00 Uhr abends bis 7.00 Uhr des darauffolgenden Tages nutzen dürfen. Die auf die Miete anfallenden Beträge habe sie bereits bezahlt. Es sei täglich abgerechnet worden, jedoch nicht isoliert über die Miete. Bei der von der Klägerin geltend gemachten Summe handele es sich um die sogenannte Getränkepauschale, die sie — die Beklagte — in Höhe von DM 15 pro Gast habe entrichten sollen, unabhängig vom tatsächlichen Konsum der Freier (Beweis: Zeugnis der Maria I.). Diese Vereinbarung sei sittenwidrig.

Aus den Gründen

Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von Mietzins nicht zu, weil der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag gemäß § 138 Absatz 1 BGB jedenfalls in Höhe der jetzt noch geforderten Miete sittenwidrig und nichtig ist.

Zwar sind Mietverträge, die zum Zwecke der Ausübung der Prostitution geschlossen werden, nicht allein schon deshalb sittenwidrig. Der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag verstößt jedoch gegen das Anstandsgefühl der billig und gerecht Denkenden, denn der Mietzins steht in einem auffälligen Mißverhältnis zum objektiven Mietwert des Zimmers und führt zu einer wirtschaftlichen Ausbeutung der Beklagten. Das Gericht schließt sich insofern der Ansicht des Bundesgerichtshofes zu den sogenannten Bordellmietverträgen an (vgl. BGHZ 63, 365, 367).

Zu betonen ist dabei, daß ein Mietvertrag als sittlich neutral zu bewerten ist, wenn er sich von anderen Mietverträgen lediglich dadurch unterscheidet, daß die gemieteten Räume zur Ausübung der Prostitution genutzt werden. Als sittlich anstößig und verwerflich sieht es das Gericht jedoch an, daß die Klägerin versucht, mit einem Mietzins von DM 45 pro Tag, das sind DM 1350 im Monat, einen Profit zu er-

zielen, der im Vergleich zur erbrachten Vermieterleistung unangemessen und unverhältnismäßig hoch ist und bei normaler wirtschaftlicher Betätigung nicht zu erreichen wäre (vgl. auch OLG Hamm NJW 75, 653). Dies gilt auch, wenn man zugunsten der Klägerin unterstellt, daß die Beklagte das Zimmer den ganzen Tag nutzen konnte und das Zimmer höchstwahrscheinlich mit einem Badezimmer ausgestattet ist. Eine Miete von DM 1350 für ein möbliertes Zimmer liegt nach Ansicht des Gerichts um mindestens 50 % über der normalerweise erzielbaren Miete.

Jedenfalls etwa zur Hälfte verlangt die Klägerin eine Beteiligung an den Einkünften der Beklagten als Prostituierte, was durch die von ihr erbrachte Vermieterleistung nicht gerechtfertigt ist, sondern vielmehr zu ihr in einem auffälligen Mißverhältnis steht. Dabei spielt es keine Rolle, wie hoch die Einkünfte der Beklagten als Prostituierte tatsächlich waren, denn diese sagen nichts darüber aus, was die Vermieterleistung der Klägerin wert ist. Diese Art der Ausbeutung macht den Mietvertrag sittlich verwerflich und jedenfalls — wenn man zugunsten der Klägerin lediglich von einer Teilnichtigkeit (§ 139 BGB) ausgehen will —, insofern nichtig, als eine überhöhte Miete verlangt wird. Mehr als die Hälfte der vereinbarten Miete hat die Beklagte aber bereits nach dem eigenen Vortrag der Klägerin bezahlt.

Die Tatsache, daß die Zimmervermietung der Klägerin behördlich genehmigt ist, und die Miete von DM 45 am Tag nach dem Vortrag der Klägerin in der Herbertstraße „ortsüblich“ sein soll, ändert nichts daran. Wenn die Behörden aus öffentlich rechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Zimmervermietung der Klägerin haben, führt dies nicht automatisch zur zivilrechtlichen Wirksamkeit der Mietverträge. Ein sittenwidriger Vertrag wird auch nicht wirksam, wenn nur eine genügende Anzahl von ebenfalls sittenwidrigen Verträgen abgeschlossen wird.