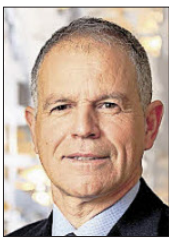


In der Toskana hatte ein Pächter aus seinem Hotel kurzerhand ein Bordell gemacht – sehr zum Ärger der Eigentümerinnen, die den Pachtvertrag auflösten. Von 1992 bis 2015 waren die Gerichte mit dem Fall beschäftigt.

Shutterstock



## WICHTIGE URTEILE

### Fälle aus der Anwaltspraxis

Markus Wenter ist Rechtsanwalt\*

mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen  
Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554  
E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it

#### Hotel als Bordell genutzt

##### Der Fall:

Dieser Fall hat seinen Ursprung in den 90er Jahren, wurde allerdings erst im Vorjahr endgültig abgeschlossen. Damals hatten 2 Schwestern in der Toskana ein Hotel verpachtet. Die Pächter nutzten es jedoch nicht als Beherbergungsbetrieb sondern als Bordell – sehr zum Missfallen der Eigentümerinnen. Diese lösten den Pachtvertrag auf und zogen vor Gericht. Ihr Argument: Da die Immobilie anders als im Pachtvertrag vorgesehen verwendet wurde – noch dazu als Freudenhaus, was einen Straftatbestand darstellt –, würde das Haus an Wert verlieren. Dadurch wiederum entstehe den Eigentümerinnen ein nicht unbeträchtlicher wirtschaftlicher Schaden. Das Gericht sollte nun darüber entscheiden, ob die Vertragsauflösung rechtmäßig war und ob den Schwestern ein Schadenersatz zustand.

##### Wie die Gerichte entschieden:

Das Verfahren durchlief von 1992 bis 2006 alle 3 Instanzen und

wurde dann wieder an das zuständige Oberlandesgericht von Florenz zurückverwiesen. Dieses gab im Jahr 2011 dem Antrag der Verpächterinnen statt. Der Richter senat folgte ihrer Argumentation, wonach die Ausübung der Prostitution in den Lokalen eine Abwertung der Immobilie mit sich bringe, während die Führung eines Hotelbetriebs sie allemal aufwerten würde. Unterstützt

wird dieses Argument dadurch, dass der Gesetzgeber für den Fall der Vertragsbeendigung die Zahlung einer Entschädigung von 21 Monatsmieten an den Pächter vorsieht.

Im Vorjahr wurde der Fall dann erneut und letztmalig vor dem Kassationsgericht in Rom verhandelt. Es hat die Entscheidung der Vorinstanz bestätigt (Urteil Nr. 5473/2015).



Es ist eine der Hauptpflichten des Pächters, die Bestimmung des Objektes nicht – und schon gar nicht in gesetzeswidriger Weise – zu verändern.

Shutterstock

Demnach ist es eine der Hauptpflichten des Pächters, die Bestimmung des Objektes nicht – und schon gar nicht in gesetzeswidriger Weise – zu verändern und auch dessen Wert nicht zu verringern.

Die Pächter waren mittlerweile wegen Begünstigung der Prostitution strafrechtlich verurteilt worden, und der Quästor hatte das Hotel für einen bestimmten Zeitraum gar schließen lassen. Diese Vorfälle haben natürlich in den Lokalmedien ein gehöriges Echo hervorgerufen und tatsächlich das Ansehen der Immobilie schwer beeinträchtigt, was deren Wert gemindert, eine Weiterverpachtung erschwert und somit die gerichtliche Vertragsauflösung des Pachtvertrags gerechtfertigt hat.

Vergebens hatte der Pächter versucht zu argumentieren, den Vorfällen von Anfang der 90er Jahre seien keine weiteren gefolgt, und er habe die Immobilie nach 1992 tatsächlich als Hotel geführt. Dies sah er als stillschweigenden Abschluss eines neuen Vertrags, weil das Pachtverhältnis faktisch weiter Bestand hatte. Die Höchststrichter jedoch erachteten die Vorfälle als so schwerwiegend, dass sie die im Jahr 1992 erfolgte Vertragsauflösung als rechtmäßig und alle späteren Vorkommnisse für unerheblich erachtet haben.

\* Markus Wenter ist Partner in der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli. © Alle Rechte vorbehalten