



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 B 4/14

(VG: 1 V 2019/13)

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch Richter Traub, Richter Harich und Richterin Dr. Jörgensen am 20. Februar 2014 beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen – 1. Kammer – vom 18. Dezember 2013 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Antragstellerin zu tragen.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren ebenfalls auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

G r ü n d e

I. Die Antragstellerin wendet sich im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gegen eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung. Sie ist Miteigentümerin des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Waller Heerstraße X. Das Haus besteht aus vier Wohneinheiten, die von der Antragstellerin vermietet wurden. Der Bebauungsplan 1758 vom 30.09.1986 setzt als Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Mischgebiet fest.

Am 22.08.2013 nahm die Polizei Bremen eine Kontrolle der Wohnung im Erdgeschoss vor, weil die dort wohnende Mieterin unter der Anschrift Waller Heerstraße X im Internet als Prostituierte warb. Am 21.10.2013 erließ der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr an die Antragstellerin und ihren Miteigentümer jeweils gleichlautende Verbote, das Gebäude auf dem Grundstück ohne Genehmigung der Behörde als Bordell bzw. bordellartigen Betrieb (Gewerbe) zu nutzen bzw. nutzen zu lassen oder zu anderen nicht genehmigten Zwecken zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Das Verbot werde sieben Tage nach Zustellung wirksam. Die Festsetzung eines Zwangsgeldes wurde angedroht und die sofortige Vollziehung der Verfügung angeordnet. Die Ausübung der Prostitution stelle eine gewerbliche Nutzung dar, für die keine Baugenehmigung vorliege. Es handele sich nach den polizeilichen Erkenntnissen auch nicht lediglich um Wohnungsprostitution. Vielmehr sei

von einem Bordell bzw. bordellartigen Betrieb auszugehen, der im Mischgebiet nicht zulässig sei.

Die Antragstellerin legte hiergegen fristgerecht Widerspruch ein und stellte am 06.11.2013 beim Verwaltungsgericht den Antrag, dessen aufschiebende Wirkung wiederherzustellen. Es handele sich nicht um einen bordellartigen Betrieb. Stattdessen gingen die vier in dem Haus wohnenden Mieterinnen eigenverantwortlich und mehr oder weniger regelmäßig der Prostitution in ihren Wohnungen nach. Eine solche Wohnungsprostitution sei in einem Mischgebiet zulässig.

Das Verwaltungsgericht Bremen – 1. Kammer – hat den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung mit Beschluss vom 18.12.2013 abgelehnt. Das Nutzungsverbot sei nach § 79 Abs. 1 Satz 2 Bremische Landesbauordnung (BremLBO) rechtmäßig. Die Nutzungsänderung sei genehmigungsbedürftig gewesen. Eine Baugenehmigung liege nicht vor. Die ungenehmigte Nutzung sei auch nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Es handele sich nach derzeitiger Erkenntnis um einen bordellartigen Betrieb. Dieser sei in einem Mischgebiet nicht zulässig. Von Wohnungsprostitution könne nicht mehr gesprochen werden, wenn ein Gebäude ausschließlich von Prostituierten bewohnt und gewerblich genutzt werde. Die Antragstellerin sei als Zustandsstörerin zu Recht in Anspruch genommen worden.

Hiergegen richtet sich die vorliegende Beschwerde der Antragstellerin, mit der sie zum einen rügt, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht von einem bordellartigen Betrieb ausgegangen. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Nutzungsuntersagung sei keine der Mieterinnen in ihren Wohnungen der Prostitution nachgegangen. Selbst wenn man davon ausgehe, dass in der Erdgeschosswohnung der Wohnungsprostitution nachgegangen worden sei, rechtfertige dies nicht die Einordnung als bordellartiger Betrieb. Zum anderen sei die Störerauswahl fehlerhaft gewesen. Statt ihrer hätte die Nutzungsuntersagung gegenüber ihren Mieterinnen erfolgen müssen. Anhaltspunkte für einen schnellen Mieterwechsel gebe es nicht.

Die Antragsgegnerin ist der Beschwerde unter Verweis auf das Ergebnis einer erneuten polizeilichen Kontrolle am 21.01.2014 entgegengetreten, bei der die Polizeibeamten in dem Gebäude drei ihnen als Prostituierte bekannte Frauen antrafen, die angaben, dort vorübergehend bzw. dauerhaft zu wohnen, unter der Anschrift aber nicht gemeldet sind.

II.

Die Beschwerde der Antragstellerin, bei deren Prüfung das Oberverwaltungsgericht auf die dargelegten Gründe beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), bleibt erfolglos. Die Antragstellerin hat keine Gründe dargelegt, aus denen sich eine Unrichtigkeit der angegriffenen Entscheidung ergibt.

1.

Die Voraussetzungen für den Erlass der Nutzungsuntersagung liegen vor. Nach § 79 Abs. 1 Satz 2 BremLBO kann die Bauordnungsbehörde, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden, diese Nutzung untersagen. Für ein Nutzungsverbot reicht es nach der ständigen Rechtsprechung des Senats aus, dass die aufgenommene Nutzung formell illegal ist und ihre Genehmigungsfähigkeit nicht offenkundig ist (vgl. nur Beschluss des Senats vom 07.04.1999 – 1 B 25/99, NordÖR 1999, S. 374 m.w.N.). Bei der Ausübung der Prostitution handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung. Dies gilt für Wohnungsprostitution und Bordellbetriebe gleichermaßen (BVerwG Beschl. v. 28.06.1995 – 4 B 137/95, BauR 1996, 78). Es ist nicht ernsthaft zweifelhaft, dass in dem Haus der Antragstellerin der Prostitution nachgegangen wird. Dies entspricht im Übrigen ihrem eigenen Vortrag im erstinstanzlichen Verfahren. Die Änderung der Nutzung in eine (teilweise) gewerbliche Nutzung des Gebäudes ist formell illegal, weil die hierfür erforderliche Genehmigung nicht beantragt wurde. Dies bestreitet auch die An-

tragstellerin nicht. Stattdessen macht sie mit ihrer Beschwerde geltend, die Nutzungsuntersagung sei rechtswidrig, weil die genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung offenkundig genehmigungsfähig sei. Sie verkennt dabei Funktion und Bedeutung des Baugenehmigungsverfahrens. Ob eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung genehmigungsfähig ist, ist in dem hierfür vorgesehen Verfahren zu klären. Der Bauantragsteller hat insoweit die für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen (§ 68 Abs. 2 Satz 1 BremLBO). Dieser vom Gesetz vorgezeichnete Verfahrensablauf, der der präventiven Kontrolle des Baugeschehens dient, würde beeinträchtigt, verlagerte man die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit in das Nutzungsuntersagungsverfahren (so bereits Beschluss des Senats vom 07.04.1999, a.a.O.). Hiervon ausgehend kann nur dann etwas anderes gelten, wenn der Erlass einer Nutzungsuntersagung unverhältnismäßig erscheint, weil die Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung offenkundig ist. Ein solcher Fall liegt hier offensichtlich nicht vor. Findet die Prostitution in einem Bordell bzw. in einem bordellartigen Betrieb statt, ist sie in einem Mischgebiet unzulässig (BVerwG Urt. v. 12.09.2013 – 4 C 8/12, NVwZ 2014, 69). Daraus folgt aber nicht, dass die reine Wohnungsprostitution in einem solchen Plangebiet offenkundig zulässig ist und eine Nutzungsuntersagung wegen fehlender Genehmigung unverhältnismäßig wäre. Im Übrigen hängt die planungsrechtlich bedeutsame Unterscheidung zwischen Wohnungsprostitution und bordellartigen Betrieben ab von den tatsächlichen Gegebenheiten, um die – wie auch vorliegend – häufig gestritten wird, und rechtlichen Abgrenzungsfragen, die nicht immer einfach zu beantworten sind. Hierfür ist das Genehmigungsverfahren vorgesehen.

Im Hinblick auf das gegebenenfalls noch einzuleitende Genehmigungsverfahren weist der Senat darauf hin, dass nach dem bisherigen Erkenntnisstand viel dafür spricht, dass die Nutzung des Gebäudes tatsächlich einem bordellartigen Betrieb entspricht. Diese Schlussfolgerung der Antragsgegnerin und des Verwaltungsgerichts wird insbesondere gestützt durch das Ergebnis der polizeilichen Kontrolle am 21.01.2014. Das Verwaltungsgericht hat bereits darauf hingewiesen, dass sich in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bestimmte Kriterien für die Abgrenzung zwischen Wohnungsprostitution und bordellartigen Betrieben herausgebildet haben. Danach setzt der Begriff der Wohnungsprostitution voraus, dass die gewerbliche Betätigung zu Prostitutionszwecken nach außen nur wohnähnlich in Erscheinung tritt und dem Gebäude, in dem sie stattfindet, nicht das Gepräge gibt (vgl. nur VGH Baden-Württemberg Urt. v. 24.07.2002 – 5 S 149/01, GewArch 2003, 496 juris Rn. 24; OVG Rheinland-Pfalz Urt. v. 23.06.2010 – 8 A 10559/10, GewArch 2010, 370 juris Rn. 27, jeweils m.w.N.). Davon ist im vorliegenden Fall, in dem nach den letzten polizeilichen Erkenntnissen ausschließlich Prostituierte in dem Gebäude wohnen und arbeiten, die innerhalb eines kurzen Zeitraums wechseln, nicht auszugehen.

2.

Soweit sich die Beschwerde gegen die Störerauswahl richtet, überzeugt dies zuletzt nicht. Es ist nicht ersichtlich, dass ein Vorgehen gegenüber den Mieterinnen erfolgversprechender gewesen wäre. Dass die Einschätzung der Behörde insoweit zutreffend war, wird durch die nunmehr festgestellten Mieter- bzw. Bewohnerwechsel bestätigt.

3.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2, 52 Abs. 2 GKG.

gez. Traub

gez. Dr. Harich

gez. Dr. Jörgensen