VG Regensburg, Urteil v. 28.10.2021 – RO 7 K 19.2705

Titel:

Nutzungsuntersagung einer Wohnung für bordellartige Zwecke

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 2
BauNVO § 6
BayBO Art. 55, Art. 57 Abs. 4, Art. 60
BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsätze:

1. An eine gewerbliche Prostitutionsstätte sind unabhängig davon, ob es sich dabei um einen bordellartigen Betrieb oder eine Wohnungsprostitution handelt, andere öffentlich-rechtliche (bauplanungsrechtliche, aber auch bauordnungsrechtliche) Anforderungen zu stellen als an eine Wohnnutzung. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Erlaubnisfiktion nach dem Prostitutionsschutzgesetz umfasst keine baurechtliche Genehmigung und berührt daher nicht die Rechtmäßigkeit einer bauaufsichtlichen Nutzungsuntersagung. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
3. Während Bordelle und bordellartige Betriebe wegen ihrer typischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ("milieubedingte Unruhe") eine wesentliche Störung des Wohnens darstellen und daher grundsätzlich als nicht mischgebietsverträglich anzusehen sind, muss bei der sog. Wohnungsprostitution die gleichfalls regelmäßig gegebene störende Wirkung typischerweise nicht so weit gehen, dass das Vorhaben generell unzulässig ist (Anschluss an VGH München BeckRS 2008, 35961). (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die sog. Wohnungsprostitution setzt voraus, dass die Prostituierten in der Wohnung, in der sie ihr Gewerbe ausüben, auch (fest) wohnen und zwar über einen längeren Zeitraum als nur wenige Wochen oder Monate. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bestimmtheit der Nutzungsuntersagung, Abgrenzung des bordellartigen Betriebs zur Wohnungsprostitution, Nähere Umgebung i.S.v. § 34 BauGB, Feststellung der Gebietsverträglichkeit im Mischgebiet anhand typisierender Betrachtungsweise (verneint), Störerauswahl, Baugenehmigung, Mischgebiet, Wohnnutzung, Nutzungsuntersagung, Bebauungsplan, Vorhaben, Wohnung, Untersagung, Nutzung, Wohngebiet, Werbung, Wohnhaus, Mieter, Genehmigung, gewerbliche Nutzung, bordellartiger Betrieb, Kosten des Verfahrens, formelle Illegalität, Verhältnismäßigkeit, faktisches Mischgebiet, "Terminwohnung", nähere Umgebung, Feststellung der Gebietsverträglichkeit im Mischgebiet anhand typisierender Betrachtungsweise

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 06.04.2022 – 15 ZB 22.252

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen eine zwangsgeldbewehrte Nutzungsuntersagung einer Wohnung für bordellartige Zwecke.

2
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks mit der Fl. Nr. 789* … der Gemarkung G* … (im Folgenden auch alle anderen Fl. Nrn.). Das Grundstück ist mit einem als Wohnhaus genehmigten Gebäude bebaut. Im

Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist im Bereich des betreffenden Grundstücks ein Mischgebiet dargestellt.

3
Nach dem vom Betreiber (Herrn H* … S* …*) unterschriebenen Betriebskonzept vom 23.5.2019 (Vordruck zur Erstellung eines Betriebskonzeptes gem. § 16 Prostituiertenschutzgesetzes (ProstSchG)), im Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg am 24.5.2019 eingegangen, wird die Wohnung rechts im 1. OG des Wohnhauses als Modellwohnung/Wohnungsprostitution mit einem Arbeitszimmer genutzt. Nach dem eingereichten Konzept erfolgt in der Regel ein wöchentlicher Wechsel der Prostituierten. Mit Schreiben vom 5.9.2019 bzw. 13.9.2019 wurde der Kläger schriftlich angehört und unter Fristsetzung bis 20.9.2019 bzw. 23.9.2019 um eine Äußerung gebeten. Mit Schreiben vom 7.9.2019 bzw. 22.9.2019 erklärte der Kläger, dass der Betrieb durch den Mieter Herrn H* … S* … geführt werde. Im Schreiben vom 7.9.2019 verweist der Kläger darauf, dass Herr H* … S* … die Wohnung H* …weg 1, 1. Stock rechts, 9..2224 Amberg von ihm gemietet habe. Er sei zugleich auch Betreiber der genannten Wohnung. Er bitte daher darum, sich direkt an diesen zu wenden. Mit Schreiben vom 22.9.2019 erklärt der Kläger, dass es seiner Meinung nach durchaus möglich sei, im Anwesen H* …weg 1, 9..2224 Amberg eine Prostitutionsstätte zu betreiben. In unmittelbarer Nähe befinde sich das Amt für Landwirtschaft, das Geschäft R* …, eine Steuerberatungskanzlei, mehrere landwirtschaftliche Anwesen sowie eine Gaststätte mit Biergarten und ein Handwerksbetrieb. Zudem sei das Gebäude von außen nicht einsehbar. Auch der Kläger selbst nutze Teile eines Gebäudes als Lagerstätte für den Dachdeckerbetrieb. Es seien keine Schulen, Kindergärten usw. in der Nähe.

4
Mit dem hier streitgegenständlichen Bescheid der Beklagten vom 29.11.2019, dem Kläger am 3.12.2019 zugestellt, wurde die Nutzung der Wohnung im 1. OG (Wohnung rechts) im Anwesen am H* …weg 1, 9..2224 Amberg, Fl. Nr. 789* … für bordellartige Zwecke drei Monate ab Vollziehbarkeit des Bescheids untersagt (Ziffer 1 des Bescheids). Für den Fall der Nichtbeachtung der Nutzungsuntersagungsverfügung in Ziffer 1 wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,- EUR angedroht (Ziffer 2 des Bescheids).

5
Zur Begründung wird ausgeführt, dass sich der Erlass der Nutzungsuntersagung auf Art. 76 Satz 2 BayBO stütze. Die tatbestandlichen Voraussetzungen der Rechtsgrundlage seien bereits dann erfüllt, wenn eine Anlage formell illegal, also ohne die erforderliche Genehmigung, genutzt werde. Es müsse grundsätzlich nicht geprüft werden, ob das Vorhaben auch gegen materielles Recht verstoße. Eine formell illegale Nutzung sei vorliegend gegeben, da für die hier vorliegende Nutzung gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich und eine solche bisher nicht erteilt worden sei. Für das Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 789* … sei die Wohnung im 1. OG rechts als Wohnnutzung baurechtlich genehmigt. Nach Angaben im betreffenden Betriebskonzept vom 23.5.2019 wechselten sich die Prostituierten in der Regel in wöchentlichen Abständen ab. Die Akquise der Prostituierten erfolge über das Internet (* …*). Es liege damit ein sog. bordellartiger Betrieb vor. Eine Wohnungsprostitution würde hingegen voraussetzen, dass die Prostituierten in der Wohnung, in der sie ihr Gewerbe ausübten, auch über einen längeren Zeitraum als nur wenige Wochen oder Monate wohnten. Sie trete zudem nach Außen nur wohnähnlich in Erscheinung und gebe dem Gebäude, in dem sie stattfinde, nicht das Gepräge. Eine Nutzung, die jedoch wie vorliegend darauf beruhe, die betreffenden Räume einem ständig wechselnden Personenkreis zu überlassen, weise bereits aus diesem Grund kein wohnähnliches Erscheinungsbild mehr auf (vgl. insoweit BayVGH, B.v. 16.5.2008, Az. 9 ZB 07.3221). Jedenfalls sei die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung, unabhängig davon in welcher Form die Prostitution ausgeübt werde, in einer Wohneinheit stets als Nutzungsänderung genehmigungspflichtig, da sich die Zulässigkeit des geänderten Vorhabens baurechtlich nach anderen Vorschriften beurteile. Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung unterfielen anderen rechtlichen Vorgaben, insbesondere auch planungsrechtlicher Art.

6
Die Nutzungsuntersagung sei verhältnismäßig und entspreche auch im Übrigen pflichtgemäßem Ermessen. Eine formell illegale Nutzung dürfe dann nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig sei oder die Nutzung von Wohnraum untersagt werde, der für die Bewohner den alleinigen Mittelpunkt ihrer privaten Existenz darstelle. Dies sei vorliegend nicht der Fall, da die Nutzung als bordellartiger Betrieb als bauplanungsrechtlich unzulässig anzusehen sei. Das betreffende Anwesen befinde sich im unbeplanten Innenbereich der Stadt Amberg, wobei die nähere Umgebung aufgrund der Durchmischung von

Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung einem faktischem Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO entspreche. Dies decke sich auch mit der Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Gewerbliche Nutzungen seien in einem faktischem Mischgebiet nach ihrer Art gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1, 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich störten. Maßgeblich sei hierbei eine typisierende Betrachtungsweise, auf eine Prüfung des Einzelfalls und etwaige Beschwerden aus der Nachbarschaft komme es nicht an. Soweit sich der Kläger mit Schreiben vom 22.9.2019 dahingehend äußere, dass sich im Gegensatz zu der Prostitutionsstätte in der W* …straße 4 in 9..2224 Amberg in der Nähe des Betriebs im H* …weg 1 keine Schulen oder Kindergärten befänden, sei dieser Aspekt für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Nutzung wie oben ausgeführt nicht ausschlaggebend, sondern vielmehr das Störpotenzial. Ein bordellartiger Betrieb sei wegen seiner typischen Auswirkung auf die Nachbarschaft als nicht mischgebietsverträglich einzustufen, das Wohnen werde wesentlich gestört. Zudem liege der Betrieb in der W* …straße 4 im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplans „An der W* …straße“, in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

7
Dem öffentlichen Interesse an baurechtlich rechtmäßigen Zuständen und an der Auflösung von bestehenden bodenrechtlichen Spannungen werde ein höheres Gewicht beigemessen als dem wirtschaftlichen Interesse an der Beibehaltung des bordellartigen Betriebs. Mildere Mittel seien nicht ersichtlich. Der Eigentümer des zu Zwecken der bordellartigen Prostitution genutzten Anwesens und damit der Zustandsstörer werde als Adressat der Nutzungsuntersagungsverfügung nach Art. 9 Abs. 2 Satz 2 LStVG herangezogen. Die baurechtswidrige Nutzung lasse sich durch diese Auswahl am schnellsten und effektivsten und insbesondere dauerhaft begegnen. Aufgrund der typischerweise häufig wechselnden Nutzungsverhältnisse in einem bordellartigen Betrieb sei nicht hinreichend sichergestellt, dass allein durch die Inanspruchnahme der Nutzungsberechtigten dauerhaft baurechtmäßige Zustände hergestellt werden könnten.

8
Mit Schreiben vom 23.12.2019, bei Gericht am 27.12.2019 eingegangen, hat der Kläger Klage erhoben. Zur Begründung trägt er vor, dass eine Teilvermietung des Anwesens (1. OG, Wohnung rechts) von der Beklagten als bordellartiger Betrieb deklariert werde. Die Nutzung sei von außen aber nicht erkennbar, es habe in der Vergangenheit auch keinerlei nachbarliche Beschwerden gegeben, ein Störpotenzial sei in keiner Hinsicht vorhanden. Grundsätzlich sei die Lage des Anwesens durch eine gewisse Isoliertheit und Abgelegenheit gekennzeichnet. Im Rahmen des zum 1.7.2017 in Kraft getretenen Prostituiertenschutzgesetzes (ProstSchG) sei das Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg mit dessen Umsetzung betraut worden. Hierbei bestehe eine Erlaubnisfiktion für die entsprechende Vermietung bzw. Nutzung. Aufgrund der beschriebenen Umstände und der spezifischen Lage des Anwesens werde keine pauschale Kategorisierung und „typisierende Betrachtungsweise“, sondern eine fallbezogene Bewertung seitens des Ordnungsamtes beantragt.

9
Mit weiterem Schreiben vom 2.2.2020 trägt der Kläger vor, dass es sich im gemischten Gebiet um ein Gewerbe kleinerer Größe handele, welches keine Nachteile, Belästigungen, Störung etc. für die nähere Umgebung unter Berücksichtigung der Größe des Grundstückes bzw. des Gebäudes verursachen könne. Das von der Beklagten angeführte mögliche Störpotenzial sei demnach vollkommen unbegründet. Es bestünden keinerlei Hinweise auf ein mögliches Störpotenzial, Kontakte von Nachbarn und Prostituierten lägen nicht vor, ebenso wenig das Klingeln an falschen Wohnungstüren, unzufriedene und alkoholisierte Kunden sowie gewalttätige oder milieubedingte Begleiterscheinungen. Dass von dem Betrieb spezifische Störungen ausgingen, sei von der Beklagten nicht festgestellt worden, sondern nur eine unbegründete und unbewiesene Behauptung. Demnach handle es sich um einen nicht störenden und in einem Mischgebiet zulässigen Betrieb. Die Art der Nutzung trete zudem nach außen nicht in Erscheinung. Selbst wenn man an dem Gebäude vorbeifahre, falle dieses nicht als Bordell oder bordellartiger Betrieb auf. Es sei auch fraglich, ob dem Baurecht soziale bzw. ethische Bewertungen zustehen würden. Der Betrieb sei ohne Alkoholausschank; Diskretion, Unauffälligkeit und Anonymität stünden im Vordergrund. Ebenso werde auf jede Art von Werbung am Gebäude verzichtet. Lediglich an den Klingeln befinde sich ein Zettel mit den Namen der Prostituierten.

10

Zudem sei mit Bescheid der Beklagten vom 6.7.2019 einem Nutzungsänderungsantrag des Klägers des landwirtschaftlichen Anwesens zu einem Dachdeckerbetrieb zugestimmt worden. Das Scheunengebäude sowie der Anbau würden als Lager, Werkstatt und Sozialräume genutzt. Im Haus sei das Büro mit drei Räumen untergebracht. Somit seien die Räumlichkeiten ebenfalls betrieblich genutzt. Mögliche Störpotenziale gebe es auch bei Bäckereien oder Metzgereien durch den dadurch ausgelösten Verkehrsfluss der Kunden, Lärm (frühe Arbeitszeiten) und Geruchsbelästigungen der genannten Betriebe sowie Lärmbelästigungen bei Kfz-Betrieben über den ganzen Tag mitten in Wohn- und Mischgebieten. Lärm gäbe es aber auch bei Kindergärten und Spielplätzen, wenn die Eltern die Kinder bringen und abholen würden und auch durch das Kindergeschrei tagsüber. Das gleiche gelte bei Sportplätzen, die sogar an Sonntagen Lärm verursachten. Es sei auch widersprüchlich, wenn die Regierung einerseits wolle, dass das Prostitutionsgewerbe legalisiert werde, auf der anderen Seite aber keine Genehmigungen durch die Kommunen erteilt würden.

11
Mit weiterem Schreiben vom 21.3.2020 weist der Kläger nochmal darauf hin, dass es vorliegend auf eine Einzelprüfung ankomme, nachdem bislang keine Beschwerden durch die Nachbarn oder die Mitbewohner eingegangen seien. Der Gewerbebetrieb seines Mieters sei ruhig und diskret. Insoweit weise er darauf hin, dass die Stadt Amberg derzeit ein weiteres Baugebiet neben einem Sportplatz des „I* …“ ausweise. Hier würden während der Woche in den Abendstunden Trainingsstunden abgehalten und an Sonntagen Fußballspiele ausgetragen. Hier werde auch nicht von möglichen Störpotenzialen gesprochen, sondern die Störung für die Anwohner sogar bewusst herbeigeführt. Seiner Meinung nach werde von der Stadt Amberg mit zweierlei Maß gemessen und es liege eine Ungleichbehandlung vor. Insoweit verweist der Kläger auf ein Urteil des VG Sigmaringen vom 23.4.2019 (Az. 6 K 2729/07).

12
Das Schreiben der Beklagten vom 22.9.2021, mit der dem Gericht Lichtbilder von der erbetenen Ortseinsichtnahme in Verbindung mit der entsprechenden Abfrage der Gewerbeanmeldung auf den Grundstücken im dargestellten Bereich übermittelt wurden, hält der Kläger insoweit für zutreffend. Das Haus des Klägers sei nach Außen ebenfalls nicht als Gewerbebetrieb erkennbar. Dies ändere aber nichts an der Tatsache, dass die Stadt Amberg einen solchen Betrieb mit mehreren Zimmern in der unmittelbaren Nähe einer Realschule genehmigt habe. Auch wenn dieser in einem Gewerbebetrieb liege, hätte die unmittelbar Nähe der Realschule berücksichtigt werden müssen.

13
Der Kläger beantragt,

der Bescheid der Beklagten vom 29.11.2019 wird aufgehoben.

14
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

15
Zur Begründung wird mit Schreiben vom 22.1.2020 vorgetragen, dass die Nutzungsuntersagung des bordellartigen Betriebs rechtmäßig sei und den Kläger nicht in seinen Rechten verletze. Der Kläger habe keinen Anspruch auf Nutzung des betreffenden Objekts als bordellartigen Betrieb. Die Nutzung sei nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig, aber mangels planungsrechtlicher Zulässigkeit eines bordellartigen Betriebs in einem Mischgebiet nicht genehmigungsfähig. Vorliegend komme es nicht auf tatsächliche Störungen durch den Betrieb oder das Vorliegen von Beschwerden der Nachbarn an, sondern maßgeblich sei vielmehr eine typisierende Betrachtungsweise. Ausschlaggebend sei allein das vom Betrieb ausgehende Störpotenzial. Ein bordellartiger Betrieb sei wegen seiner typischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft als nicht mischgebietsverträglich einzustufen und das Wohnen werde wesentlich gestört. Auf eine Einzelfallprüfung komme es gerade nicht an (vgl. u.a. auch VG Regensburg, U.v. 14.7.2011, Az. RO 7 K 10.2261). Das betreffende Anwesen befinde sich im unbeplanten Innenbereich der Stadt Amberg, wobei die nähere Umgebung aufgrund der Durchmischung von Wohnnutzung gewerblicher Nutzung einem faktischen Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO entspreche (vgl. auch das beigefügte Luftbild). Dies decke sich auch mit den Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Die Erlaubnisfiktion des Betriebs

nach dem Prostitutionsschutzgesetz umfasse keine baurechtliche Genehmigung und habe daher auf die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung keinerlei Einfluss.

16
Mit weiterem Schreiben vom 27.2.2020 wird ausgeführt, dass die vom Kläger angeführten Betriebe wie Metzgereien, Bäckereien etc. in einem vorliegenden faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO gerade zulässig seien. Eine Vergleichbarkeit mit dem hier streitgegenständlichen bordellartigen Betrieb sei wegen seiner typischen Auswirkung auf die Nachbarschaft nicht gegeben, da das Wohnen nicht wesentlich gestört werde (vgl. BayVGH, B.v. 16.5.2008, Az. 9 ZB 07.3221). Auf eine Einzelprüfung komme es daher gerade entgegen der Auffassung des Klägers nicht an. Die Vorschriften des Prostitutionsschutzgesetzes dürften hier keine Hinderungsgründe darstellen, um einen baurechtswidrigen Zustand zu beenden.

17
Mit Schreiben vom 22.9.2021 teilt die Beklagte mit, dass die vom Verwaltungsgericht erbetene Ortseinsichtnahme mit einer entsprechenden Abfrage der Gewerbeanmeldungen auf den umliegenden Grundstücken im dargestellten Bereich (vgl. Anlage 1) ergeben habe, dass in unmittelbarer Nähe des streitgegenständlichen Grundstücks lediglich zwei Anwesen nach außen hin als wohnungsfremde Objekte (Anlage 2 und 3) erkennbar seien. Die übrigen Gebäulichkeiten würden als Wohnnutzung nach Außen in Erscheinung treten. Als wohnfremde Nutzung nach Außen seien nur das im Lageplan als Objekt 1 dargestellte Anwesen D* … GmbH (Handel mit Bereifung, Autozubehör etc.) sowie das als Objekt 2 dargestellte Amt für Landwirtschaft und Ernährung erkennbar. Andere gewerbliche Nutzungen (vgl. die Objekte 3, 4 und 5), die aber nach Außen nicht erkennbar seien, seien ein Onlinehandel mit gebrauchten Fahrrädern und Fahrradzubehör, ein Transportunternehmen (Güternahverkehr) sowie die Vermittlung von Versicherungen.

18
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die eingereichten Behördenakten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 28.10.2021 verwiesen (§ 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO).

Entscheidungsgründe

19
Die Klage führt nicht zum Erfolg.

20
Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Bescheid der Beklagten vom 29.11.2019 erweist sich als rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

21
1. Die in Ziffer 1 des Bescheids ausgesprochene Untersagung der Nutzung der Wohnung im 1. OG (Wohnung rechts) im Anwesen H* …weg 1, 9..2224 Amberg für bordellartige Zwecke ist rechtmäßig.

22
Gemäß Art. 76 Satz 2 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung von Anlagen untersagen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften erfolgt. Für den Erlass einer Nutzungsuntersagung genügt nach ständiger Rechtsprechung auf der Tatbestandsebene die formelle Illegalität der Nutzung. Bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben liegt demnach ein Verstoß gegen öffentlichrechtliche Vorschriften im Sinne des Art. 76 Satz 2 BayBO, der den Erlass einer Nutzungsuntersagung tatbestandlich rechtfertigt, grundsätzlich schon dann vor, wenn das Vorhaben ohne Baugenehmigung ausgeführt wird (vgl. BayVGH, B.v. 28.12.2016 – 15 CS 16.1774 – juris).

23
a) Die streitgegenständliche Anordnung in Ziffer 1 des Bescheids der Beklagten vom 29.11.2019 ist zunächst hinreichend bestimmt genug i.S.v. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG.

24
Durch die Bezeichnung der betroffenen Räume im 1. OG (Wohnung rechts) ist für den Adressaten der Anordnung (auch ohne Lagepläne bzw. Grundrisse aus der damaligen Baugenehmigung) hinreichend ersichtlich, welche Räume von der streitgegenständlichen Nutzungsuntersagung betroffen sind. Jedenfalls hat der Kläger als Adressat der belastenden Nutzungsuntersagung aus der entscheidungserheblichen Sicht

des Empfängerhorizonts nie in Zweifel gezogen und insoweit auch keine Einwendungen erhoben, welche Räume von der streitgegenständlichen Nutzungsuntersagung betroffen sind.

25
b) Die Nutzung der Wohnung im 1. OG erfolgt auch im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften. Die Nutzungsänderung ist nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig (im Folgenden (1)), sie ist bislang nicht genehmigt und somit formell illegal (im Folgenden (2)) und mangels planungsrechtlicher Zulässigkeit eines bordellartigen Betriebs in einem Mischgebiet nicht genehmigungsfähig (im Folgenden c)).

26
(1) Die Nutzung der Wohnung im 1. OG des Gebäudes am H* …weg 1 in 9..2224 Amberg auf der Fl. Nr. 789* … (ausweislich des erstellten Betriebskonzepts nach § 16 ProstSchutzG vom 23.5.2019) als Modellwohnung/Wohnungsprostitution stellt unzweifelhaft eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung einer baulichen Anlage i.S.v. Art. 55 Abs. 1 Hs. 1 BayBO dar. Die Nutzungsänderung der Wohnräume im 1. OG ist auch nicht verfahrensfrei nach Art. 55 Abs. 1 Hs. 2 i.V.m. Art. 57 Abs. 4 BayBO, weil an eine gewerbliche Prostitutionsstätte (unabhängig davon, ob es sich dabei um einen bordellartigen Betrieb oder eine Wohnungsprostitution handelt) nach Art. 57 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Art. 60 Satz 1 BayBO andere öffentlichrechtliche (bauplanungsrechtliche, aber auch bauordnungsrechtliche) Anforderungen zu stellen sind als an eine Wohnnutzung.

27
(2) Eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung liegt nicht vor.

28
Nach den bisherigen für das streitgegenständliche Gebäude am H* …weg 1 in 9..2224 Amberg auf der Fl. Nr. 789* … erteilten Baugenehmigungen, insbesondere der aus dem Jahr 1971, wurde die Nutzung im 1. OG des Gebäudes als reine Wohnnutzung genehmigt. Dies ergibt sich aus der Baugenehmigung vom 24.8.1971 für den „Einbau von Wohnräumen, Umbau Wohnhaus“ (vgl. die von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vorgelegte Baugenehmigungsakte (BV-Nr. 603/71a) sowie dem Auszug aus dieser Baugenehmigungsakte, Bl. 87 der Gerichtsakte). Nach dem der Baugenehmigung zugrundeliegenden Grundriss „Erdgeschoss u. Dachgeschoss“ sind im 1. OG keine gewerblichen Nutzungen genehmigt. Es existieren auch keine spätere Baugenehmigungen, die eine gewerbliche Nutzungsänderung der Räume im 1. OG zum Gegenstand haben. Insoweit hat der Kläger auf Nachfrage in der mündlichen Verhandlung selbst eingeräumt, dass er im 1. OG gewohnt und dort auch ein Büro für seinen Dachdeckerbetrieb gehabt habe, für das er aber keine Genehmigung gehabt habe. Gewerbliche Nutzungen (Sozialräume etc.) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 789* … sind nur in dem Anbau an das Wohnhaus am H* …weg 1 genehmigt worden (vgl. die ebenfalls von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vorgelegte Baugenehmigungsakte (BV-Nr. 95/90).

29
Die streitgegenständliche Nutzung wird auch nicht von einer zwischenzeitlich erlassenen Baugenehmigung der Beklagten vom 6.7.2019 legalisiert, welche nach Angaben des Klägers angeblich einen Nutzungsänderungsantrag des landwirtschaftlichen Anwesens zum Betrieb eines Dachdeckerbetriebs zum Gegenstand gehabt hat. Der Beklagte hat auf Nachfrage des Gerichts keine Baugenehmigung für die streitgegenständliche Wohnung auffinden können, mit der eine gewerbliche Nutzung in dem 1. OG des Wohnhauses im H* …weg 1 genehmigt wurde. Im Übrigen hat der Kläger selbst angegeben, dass der Nutzungsänderungsantrag das Scheunengebäude sowie den Anbau an das streitgegenständliche Wohnhaus betroffen habe, die nunmehr als Lager, Werkstatt und Sozialräume genutzt würden. Nach Mitteilung der Beklagten vom 20.10.2021 (Bl. 77 der Gerichtsakte) ist nach Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt im Anwesen auf dem H* …weg 1 kein Gewerbe angemeldet. Der Gerüstbaubetrieb des Klägers habe seinen einzigen Gewerbesitz auf dem Anwesen „I* …“.

30
Auch die vom Kläger angesprochene Erlaubnisfiktion des Betriebs nach dem Prostitutionsschutzgesetz umfasst keine baurechtliche Genehmigung und berührt daher die Rechtmäßigkeit der bauaufsichtlichen Nutzungsuntersagung nicht. Denn nach § 12 Abs. 7 ProstSchG bleiben Erlaubnis- oder Anzeigepflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere solcher nach dem Baurecht, unberührt.

31

c) Die Nutzungsuntersagung erweist sich als ermessensfehlerfrei, § 114 Satz 1 VwGO. Die vorliegende Nutzungsänderung von einer privaten Wohnnutzung zu einer gewerblichen Prostitutionsstätte ist mangels planungsrechtlicher Zulässigkeit eines bordellartigen Betriebs in einem – selbst zugunsten des Klägers unterstellten – Mischgebiet nicht offensichtlich genehmigungsfähig.

32
(1) Liegen – wie hier – die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Nutzungsuntersagung vor, muss im Regelfall nicht näher begründet werden, weshalb von der Eingriffsbefugnis Gebrauch gemacht wird (sog. intendiertes Ermessen; vgl. BayVGH, B.v. 19.5.2016 – 15 CS 16.300 – juris Rn. 37 m.w.N.; Busse/Kraus/Decker, 140. EL Februar 2021 Rn. 301, BayBO Art. 76 Rn. 301 m.w.N.). Allerdings dürfen insbesondere mit Blick auf das Übermaßverbot keine Besonderheiten vorliegen, die ausnahmsweise ein Absehen von der Untersagung erfordern. Eine formell illegale Nutzung darf grundsätzlich nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist bzw. unter Bestandsschutz steht. Denn eine offensichtlich materiell rechtmäßige Nutzung zu untersagen, ohne den Bauherrn vorher vergeblich nach Art. 76 Satz 3 BayBO aufgefordert zu haben, einen Bauantrag zu stellen, wäre unverhältnismäßig.

33
Die untersagte Nutzung steht weder unter Bestandsschutz noch ist sie offensichtlich genehmigungsfähig. Nach dem Sinn und Zweck des Art. 76 Satz 2 BayBO ist die Bauaufsichtsbehörde nicht gehalten, die Genehmigungsfähigkeit nach den Maßstäben für ein Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Von einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit kann beispielsweise dann nicht ausgegangen werden, wenn das nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche gemeindliche Einvernehmen fehlt oder wenn erst durch eine Begehung des Straßengevierts der Gebietscharakter ermittelt werden muss (vgl. Busse/Kraus/Decker, 140. EL Februar 2021, BayBO Art. 76 Rn. 303, m.w.N.). Sinn und Zweck der bauaufsichtlichen Nutzungsuntersagung ist es gerade, die Genehmigungsfähigkeit der tatsächlich ausgeübten Nutzung in einem Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage der nach der BauVorlV erforderlichen Bauvorlagen durch den Bauherrn zu überprüfen.

34
Die tatsächliche Nutzung der Wohnung im 1. OG als Prostitutionsstätte ist auch nicht offensichtlich genehmigungsfähig, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Der Betrieb einer wie vom Betreiber beschriebenen Modellwohnung bzw. Wohnungsprostitution im Betriebskonzept nach § 16 Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG) vom 23.5.2019 in Räumlichkeiten, die bisher für Wohnzwecke genehmigt worden sind, ist demnach eine selbstständige gewerbliche Tätigkeit, die das Wohnen wesentlich stört im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 BauNVO und damit bauplanungsrechtlich in einem Mischgebiet unzulässig ist.

35
(2) Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 789* …, auf dem sich das streitgegenständliche Wohnhaus mit der untersagten Nutzung im 1. OG befindet, existiert kein Bebauungsplan. Es liegt unzweifelhaft innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, also im Innenbereich, weshalb sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet.

36
Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung ihrer Struktur nach der Art der baulichen Nutzung einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung entspricht, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens auf diesem Grundstück nach seiner Art allein danach, ob es gemäß der Baunutzungsverordnung in dem jeweiligen Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

37
Unter näherer Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 und 2 BauNVO sind all die Grundstücke zu verstehen, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann, und die Umgebung, soweit sie ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt. Die nähere Umgebung wird durch die tatsächlich vorhandene Bebauung bestimmt, wobei alles außer Acht gelassen werden muss, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder als Fremdkörper erscheint. Auszusondern sind zum einen solche baulichen

Anlagen, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen. Zum anderen sind solche Anlagen bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung auszublenden, die zwar quantitativ die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, aber nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung fallen und wegen ihrer Andersartigkeit bzw. Einzigartigkeit den Charakter der Umgebung nicht zu beeinflussen vermögen. Ob die tatsächlich vorhandene Umgebungsbebauung genehmigt worden ist oder nicht, ist grundsätzlich unerheblich. Erst wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu erkennen gibt, dass die ungenehmigt errichteten Bauwerke abgebrochen werden sollen, wirken sich diese in rechtlicher Hinsicht auf die Eigenart der näheren Umgebung nicht mehr aus. Die bisher auf dem Baugrundstück betriebene Nutzung ist grundsätzlich zu berücksichtigen (vgl. Curt in Krönin-ger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 4. Aufl., Rn. 22 ff zu 34 mit Nachweisen zur Rechtsprechung); dies gilt jedoch nicht für Nutzungen, die nachträglich genehmigt oder – gerade wie vorliegend – untersagt werden sollen. Für die Annahme eines sog. faktischen Baugebiets innerhalb der prägenden Umgebung wird nicht vorausgesetzt, dass dort nur solche Vorhaben tatsächlich vorhanden sind, die in dem fraglichen Baugebiet – nach Regelung des jeweiligen Absatzes 2 der Gebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung – allgemein zulässig sind. Vielmehr ist die allgemeine Bandbreite des Gebiets einzubeziehen, also auch unter Einschluss der (nach Abs. 3 der jeweiligen Gebietsvorschrift) ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, sofern sie nur Ausnahmen geblieben sind (vgl. Spieß in Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB, BauNVO, 7. Aufl., Rn. 121 zu § 34).

38
Hiervon ausgehend nimmt das Gericht nach Bewertung der Lagepläne und Luftbilder aus dem BayernAtlas sowie der von der Beklagten mit Schreiben vom 22.9.2021 vorgelegten Nutzungskartierung (Bl. 50 – 53 der Gerichtsakte) als Umgriff der näheren Umgebung des Bauvorhabens den Bereich innerhalb folgender Straßen an: G* …strasse im Westen, H* …weg im Norden einschließlich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 456* …, das gegenüber dem streitgegenständlichen Grundstück mit der Fl. Nr. 789* … liegt, sowie den G* …er Weg im Westen endend mit der Bebauung auf den Fl. Nrn. 11111, 22222 und 33333. Die Bebauung jenseits dieses Straßengevierts, also insbesondere das Amtsgebäude des A* … auf der Fl. Nr. 55555 und der Betrieb „D* … GmbH“ (Handel mit Bereifung, Autozubehör etc.) auf der Fl. Nr. 66666 wird nicht mehr als prägend angesehen, weil den Straßen bzw. den dazwischen liegenden größeren unbebauten Bereichen auf den Fl. Nrn. 456* …2 bzw. 55555 im westlichen Grundstücksbereich insoweit trennende Wirkung beigemessen bzw. die räumliche Entfernung als zu weit angesehen wird, um sich noch prägend auf das Bauvorhaben und umgekehrt auswirken zu können.

39
Gewerbliche Nutzungen im näheren Umgriff um das Bauvorhaben sind somit lediglich ein nach außen nicht erkennbarer Online-Handel mit gebrauchten Fahrrädern und Fahrradzubehör, ein Büro für ein Transportunternehmen (Güternahverkehr) sowie die Vermittlung von Versicherungen (vgl. Bl. 51 der Gerichtsakte), die aber auch in einem allgemeinen Wohngebiet (ausnahmsweise als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und jedenfalls in einem Mischgebiet (allgemein als Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig wären. Das Gericht lässt es dahinstehen, ob die innerhalb des beschriebenen Umgriffs der näheren Umgebung vorzufindenen Nutzungen dazu führen, dass vorliegend sogar von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) oder einem faktischen Mischgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) auszugehen ist. Denn bei jeglicher Betrachtungsweise erweist sich das Bauvorhaben als nicht genehmigungsfähig.

40
(3) Die Nutzung des 1. OG des Wohnhauses auf Fl.-Nr. 789* … fällt entgegen der Auffassung der Klägerseite nicht unter die Kategorie „Wohnungsprostitution“, sondern unter die Kategorie „bordellartiger Betrieb“.

41
Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dient ein Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die streitgegenständliche Nutzung ist eine selbstständige gewerbliche Tätigkeit. Es kann dahinstehen, ob der Betrieb als sonstiger Gewerbebetrieb gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO oder als Vergnügungsstätte im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

einzuordnen ist, da es entscheidungserheblich nur auf den im Mischgebiet zulässigen Störgrad nach § 6 Abs. 1 BauNVO ankommt, der für alle Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt.

42
Gewerbliche Nutzungen sind im Mischgebiet dann zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Während Bordelle und bordellartige Betriebe wegen ihrer typischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft (“milieubedingte Unruhe”) eine wesentliche Störung des Wohnens darstellen und daher grundsätzlich als nicht mischgebietsverträglich anzusehen sind, muss bei der sog. Wohnungsprostitution die gleichfalls regelmäßig gegebene störende Wirkung typischerweise nicht so weit gehen, dass das Vorhaben generell unzulässig ist (vgl. BayVGH, B.v. 16.5.2008 – 9 ZB 07.3224 –, Rn. 7, juris).

43
Ein bordellartiger Betrieb besteht aus von einer Person angemieteten Wohnungen, die einzelnen Prostituierten für einen jeweils begrenzten Zeitraum mietweise überlassen werden (vgl. EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 6 Rn. 30-34). Die sog. Wohnungsprostitution setzt demgegenüber voraus, dass die Prostituierten in der Wohnung, in der sie ihr Gewerbe ausüben, auch wohnen und zwar über einen längeren Zeitraum als nur wenige Wochen oder Monate. Die gewerbliche Nutzung darf nach außen nur wohnähnlich in Erscheinung treten und dem Gebäude, in dem sie stattfindet, nicht das Gepräge geben. Von einer Wohnungsprostitution kann auch dann nicht mehr gesprochen werden, wenn ein Gebäude ausschließlich von Prostituierten (und gegebenenfalls einer „Betriebsleiterin“) bewohnt und gewerblich genutzt wird (vgl. VG Regensburg, U.v. 7.2.2013 – RO 2 K 12.1550 – m.w.N., bestätigt durch BayVGH, B.v. 26.9.2014 – 15 ZB 13.656 –, juris).

44
Hiervon ausgehend ist die zur Genehmigung gestellte Nutzung in der Wohnung im 1. OG bauplanungsrechtlich als bordellartiger Betrieb und nicht als Wohnungsprostitution zu qualifizieren. Dies ergibt sich schon aus dem vom Betreiber eingereichten Betriebskonzept vom 23.5.2019 (Bl. 15 der Behördenakte). Danach wechseln sich die Prostituierten in der Regel in wöchentlichen Abständen ab. Die Akquise der Prostituierten erfolgt dabei über das Internet (* …*). Eine Wohnungsprostitution würde hingegen voraussetzen, dass die Prostituierten in der Wohnung, in der sie ihr Gewerbe ausüben, auch über einen längeren Zeitraum als nur eine oder wenige Wochen wohnen. Eine Nutzung, die jedoch wie vorliegend darauf beruht, die betreffenden Räume einem ständig wechselnden Personenkreis zu überlassen, weist bereits aus diesem Grund kein wohnähnliches Erscheinungsbild mehr auf. Eine klassische Wohnnutzung, also ein auf Dauer und Häuslichkeit angelegtes Wohnen der Prostituierten, findet in der Wohnung im 1. OG des streitgegenständlichen Anwesens am H* …weg 1 ausweislich des Betriebskonzepts nicht statt. Insoweit wird auch auf den von der Beklagten mit Schreiben vom 20.10.2021 eingereichten Melderegisterauszugs für das Anwesen am H* …weg 1 verwiesen (Bl. 85 der Gerichtsakte). Damit ist, auch wenn die gewerbliche Nutzung nicht nach außen in Erscheinung tritt, die Nutzung des 1. OG maßgeblich durch gewerbliche Nutzung im Sinn eines bordellartigen Betriebs geprägt; eine Wohnungsprostitution in dem streitgegenständlichen Gebäudeteil mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ und dem Vorhandensein eines Lebensmittelpunkts kann nach alledem nicht angenommen werden (vgl. zu Wohnungsprostitution und bordellartigem Betrieb OVG NRW, B.v. 12.5.2020 – 2 A 287/20; VGH Baden-Württemberg, U.v. 13.2.1998 – 5 S 2570/96 – jeweils juris).

45
Soweit der Kläger auf ein Urteil des VG Sigmaringen vom 23.4.2019 (Az. 6 K 2729/07) verweist, ändert dies nichts an der Einstufung des streitgegenständlichen Betriebs als bordellartigen Betrieb. Der Versuch des VG Sigmaringen für kleinere Betriebe gleichsam eine weitere Kategorie einer sog. „Terminwohnung“ zu schaffen, die vom Typus und Störpotential in einem Übergangsbereich zwischen einem bordellartigen Betrieb und einer Wohnungsprostitution liegen soll (Rn. 25 des Urteils), ist nicht zielführend im Hinblick auf die bauplanungsrechtlichen Auswirkungen eines solchen Betriebs. Der BayVGH hat insoweit zutreffend in seiner Entscheidung vom 16.5.2008 (9 ZB 07.3224, juris Rn. 8) darauf hingewiesen, „dass es dahinstehen kann, ob die Nutzung von Räumen ausschließlich zum Zwecke der Prostitution ohne damit verbundene Wohnnutzung in jedem Fall, d.h. auch dann, wenn kein größerer Betrieb vorliegt und etwa nur ein oder zwei Prostituierte dort ihr Gewerbe ausüben, schon als ein das Wohnen wesentlich störendes Gewerbe zu bewerten ist.“ Diese Auffassung macht sich die Kammer zu eigen, so dass auch vorliegend noch von einem

bordellartigen Betrieb auszugehen ist, wenn nur ein oder zwei Prostituierte in einer kleinen Wohnung tätig sind, diese aber jedenfalls darin nicht fest wohnen.

46
Da es sich um einen bordellartigen Betrieb handelt, ist – im Gegensatz zum Fall der Wohnungsprostitution – keine differenzierte Einzelfallbetrachtung der Störungen für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit geboten. Die Gebietsverträglichkeit bzw. der Störgrad ist anhand einer typisierenden Betrachtungsweise zu beurteilen (vgl. BeckOK BauNVO/Hornmann, 20. Ed. 15.12.2019, BauNVO § 6 Rn. 52.5). Es kommt daher entgegen der Ansicht des Klägers nicht darauf an, ob der bordellartige Betrieb im konkreten Einzelfall bereits seit einiger Zeit besteht, ohne dass es bislang zu Störungen oder Beschwerden von Nachbarn gekommen ist, wobei der Betrieb ohnehin erst seit Mai 2019 existiert. Auch ist es entgegen dem Vortrag des Klägers unerheblich, ob die Lage des Anwesens durch eine gewisse Isoliertheit und Abgelegenheit gekennzeichnet sei, was aber ausweislich der Lagepläne und Luftbilder aus dem Bayern-Atlas und der eingereichten Lichtbilder der Beklagten von dem Objekt (Bl. 80 – 83 der Gerichtsakte) schon nicht zutreffend ist. Denn unmittelbar um das Anwesen am H* …weg 1 befindet sich eine Umgebungsbebauung und das Anwesen liegt auch nicht am Rand des Mischgebiets zu einem unbebauten Außenbereich hin. Auch der Einwand des Klägers auf mögliche Störpotenziale von Bäckereien, Metzgereien, Kindergärten, Kinderspielplätzen oder Sportplätzen ist unbehelflich, da diese schon nicht mit einer gewerblichen Prostitutionsstätte vergleichbar sind. Auf diese vom Kläger geforderte Einzelfallprüfung kommt es gerade nicht an, weil von einem bordellartigen Betrieb bei einer typisierenden Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Art und Weise des Betriebs in der Regel Beeinträchtigungen der Wohnruhe ausgehen, die so erheblich sind, dass die Nutzung mit dem Gebietscharakter nicht mehr vereinbar ist. Daher sind bordellartige Betriebe wegen ihrer negativen Auswirkungen („milieubedingte Unruhe“) im Mischgebiet generell unzulässig (stRspr, vgl. bspw. BayVGH, B.v. 10.6.2010 – 1 ZB 09.1971 –, Rn. 20, juris, m.w.N.). Zusammenfassend stellt die von der Beklagten untersagte Nutzung eine das Wohnen wesentlich störende gewerbliche Nutzung dar und ist somit nicht mischgebietsverträglich.

47
d) Schließlich ist auch nicht zu beanstanden, dass die Beklagte den Kläger als Grundstückseigentümer als Zustandsstörer nach Art. 9 Abs. 2 Satz 2 LStVG in Anspruch genommen hat und nicht Herrn S* …, der die Wohnung im 1. OG angemietet hat und zugleich der Betreiber der Modellwohnung ist.

48
Erweist sich eine bauliche Anlage oder deren Nutzung als baurechtswidrig, so hat sich die Auswahl des Adressaten einer Anordnung in erster Linie daran zu orientieren, wie die Gefahr am schnellsten und effektivsten abzuwehren ist. Im Falle der baurechtswidrigen Nutzung von Wohnräumen kommt als Adressat einer Anordnung zwar grundsätzlich immer auch der unmittelbare Nutzer in Betracht und ist dieser wohl auch vorrangig in Anspruch zu nehmen, wenn nach den Umständen des Falles zu erwarten ist, dass den baurechtswidrigen Zuständen mit einem Vorgehen gegen den unmittelbaren Nutzer wirksam und dauerhaft begegnet werden kann. Wenn aber wegen häufig wechselnder Nutzungsverhältnisse (bordellartiger Betrieb) nicht hinreichend sicher ist, ob allein durch die Inanspruchnahme der Nutzungsberechtigten dauerhaft baurechtmäßige Zustände hergestellt werden können, bleibt nur die Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers, da nur er es in der Hand hat, zukünftig für eine ordnungsgemäße Nutzung der Räumlichkeiten zu sorgen. Insoweit enthält dann die Nutzungsuntersagung auch ein Handlungsgebot zum aktiven Tätigwerden, nämlich die zur Verfügung stehenden eigentumsrechtlichen und/oder mietvertraglichen Möglichkeiten zu ergreifen, um die rechtswidrige Nutzung abzustellen (vgl. zum Ganzen OVG Koblenz, B.v. 13.7.2010 – 8 A 10623/10 – juris). Dem entsprechend hat der BayVGH klargestellt, dass der Auffassung, dass eine Nutzungsuntersagung, mit der nicht nur präventiv die künftige Nutzung untersagt, sondern auch eine bereits ausgeübte Nutzung untersagt werden soll, nicht an den Eigentümer bzw. Vermieter der Wohnung zu richten ist, sondern an den Mieter, jedenfalls dann nicht zu folgen ist, wenn – wie hier – die Wohnung bordellartig genutzt und einem ständig wechselnden Personenkreis überlassen wird (vgl. BayVGH, B.v. 26.2.2007, Az. 1 ZB 06.2296). Anders als bei einer normalen Wohnnutzung ist milieutypisch nicht zu erwarten, dass vor Ort angetroffene Prostituierte die verantwortlichen Nutzer der Räumlichkeiten sind.

49
Vorliegend ist daher nicht zu beanstanden, dass die Nutzungsuntersagung nicht an den Betreiber der Modellwohnung als Mieter und Betreiber gerichtet wurde, sondern an den Kläger als

Grundstückseigentümer, da eine Untersagung einer bordellartigen Nutzung „auf Dauer“ ohnehin nur an den Grundstückseigentümer gerichtet werden kann, da nur dieser es in der Hand hat, nach Beendigung aktueller Nutzungsverhältnisse zukünftig für eine dauerhafte Beendigung der bordellartigen Nutzung und eine ordnungsgemäße Nutzung der Räumlichkeiten zu sorgen (vgl. OVG Hamburg, B.v. 10.6.2005 – 2 Bs 144/05 – juris). Im Ergebnis wird daher bei unzulässigen bordellartigen bzw. vergleichbaren Nutzungen von der obergerichtlichen Rechtsprechung ein Einschreiten gegen den Grundstückseigentümer grundsätzlich nicht beanstandet (vgl. BayVGH, B.v. 26.2.2007 – 1 ZB 06.2296 – juris).

50
2. Die Zwangsgeldandrohung in Ziff. II. des angefochtenen Bescheids der Beklagten vom 29.11.2019 ist ebenfalls rechtmäßig. Einwände dagegen wurden vom Kläger nicht erhoben und sind auch nicht ersichtlich.

51
Die allgemeinen und besonderen Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen nach Art. 19 Abs. 1 Nr. 1, 29, 30, 31 und 36 VwZVG liegen vor.

52
Insbesondere erscheint das angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 2.000,- Euro angesichts des wirtschaftlichen Interesses des Klägers an der weiteren Nutzung des Anwesens zum Zwecke der Prostitution als angemessen (Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG). Die gesetzte Frist zur Nutzungsaufgabe von drei Monate ab Vollziehbarkeit des Bescheids ist ebenfalls angemessen. Sie berücksichtigt einerseits das öffentliche Interesse an einer schnellstmöglichen Aufgabe der gebietsunverträglichen Nutzung, lässt den Kläger andererseits aber ausreichend Zeit, um die verbotswidrige Nutzung einzustellen bzw. den Mietvertrag mit dem Betreiber der Modellwohnung zu kündigen. Bauliche Maßnahmen sind mit der Nutzungsuntersagungsverfügung nicht verbunden.

53
Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

54
Die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 ff. ZPO.