

Az.: 1 A 420/14
7 K 865/12

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

prozessbevollmächtigt:

- Klägerin -
- Antragstellerin -

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

Nutzungsänderung von Wohnräumen
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Pastor

am 5. März 2015

beschlossen:

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 19. Juli 2014 - 7 K 865/12 - wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 20.000,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung ist zulässig, aber unbegründet.
- 2 Die Klägerin hat nicht gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegt, dass ein Zulassungsgrund vorliegt. Das Darlegungserfordernis verlangt, dass ein Antragsteller im Zulassungsverfahren zum einen zumindest einen Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 VwGO bezeichnet und zum anderen herausarbeitet, aus welchen Gründen die Voraussetzungen des bezeichneten Zulassungsgrundes erfüllt sind. Das Oberverwaltungsgericht ist bei seiner Entscheidung über die Zulassung der Berufung darauf beschränkt, das Vorliegen der vom Antragsteller bezeichneten Zulassungsgründe anhand der von ihm vorgetragenen Gesichtspunkte zu prüfen.
- 3 Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin habe keinen Anspruch nach § 72 Abs. 1 SächsBO auf Erteilung der von ihr beantragten Baugenehmigung. Das Vorhaben füge sich nach der Art seiner Nutzung nicht i. S. von § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Nach dem Ergebnis des Augenscheins werde die maßgebliche nähere Umgebung durch die Bebauung in dem Straßengeviert W.straße, R.straße, T.straße und C.straße geprägt. Dort überwiege die Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken. Es sei von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet

auszugehen. Lediglich im Gebäudekomplex an der C.straße und vereinzelt in anderen Gebäuden seien in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen vorhanden. In den darüber liegenden Geschossen - häufig zwei, in der Z.straße und T.straße sogar vier - sowie in den übrigen Gebäuden sei nur Wohnnutzung vorhanden. Daneben gebe es eine Kindertagesstätte. Der Dachdeckerbetrieb und der Kfz-Betrieb seien nach den Feststellungen vor Ort als nicht störendes Gewerbe einzustufen. Ein faktisches Mischgebiet liege nicht vor, da die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung deutlich überwiege. Das streitgegenständliche Vorhaben füge sich in das allgemeine Wohngebiet nicht ein. Dabei könne dahin gestellt bleiben, ob die von der Klägerin beabsichtigte Nutzung von Räumen als Beratungs- und Rollenspielräume mit dem Schwerpunkt Fetisch/SM als Betrieb einer Vergnügungsstätte anzusehen sei oder eher einem Gewerbebetrieb entspreche. Weder eine Vergnügungsstätte noch ein bordellartiger Betrieb seien in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die von der Klägerin beabsichtigte Nutzung von Räumen für ein „SM-Studio“ sei mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nicht zu vereinbaren. Die Recherchen der Beklagten im Verwaltungsverfahren, insbesondere den Internetseiten zu dem von der Klägerin betriebenen Studio, legten den Schluss nahe, dass die beantragte Nutzung nicht mit einer „psychologischen Arztpraxis“, sondern vielmehr mit einem bordellartigen Betrieb, der nach typisierender Betrachtung in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig sei, zu vergleichen sei. Dies habe die Klägerin nicht schlüssig widerlegt (UA S. 8). Im Vordergrund stehe die sexuelle Befriedigung von Kunden. Von dieser Nutzung gingen regelmäßig negative „milieubedingte“ Auswirkungen auf das das Wohnumfeld in dem Gebiet prägende soziale Klima aus. Die Nutzung sei aus Jugendschutzgründen und wegen eines zu befürchtenden „Trading-Down-Effekts“ mit einer Wohnnutzung nicht zu vereinbaren.

- 4 Die Klägerin wendet ein, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass bei der geplanten Nutzungsart die sexuelle Befriedigung von Kunden im Vordergrund stehe und durch die Klägerin und ihr Team sexuelle Handlungen angeboten würden. Dies ergebe sich nicht aus den Internetseiten, die die Klägerin unterhalte. Die Klägerin habe selbst nicht vor, sexuelle Handlungen anzubieten. Bei sadomasochistisch veranlagten Menschen sei die sexuelle Befriedigung gestört, wodurch Persönlichkeits- und Verhaltensstörungen auftreten könnten, die durch die angewandte Psychologie der Klägerin in den geplanten Beratungs- und Rollenspielen

behandelt werden könnten. Es würden aber keine sexuellen Dienstleistungen angeboten. Auch seien Verstöße gegen die städtebauliche Ordnung nicht zu befürchten. Es würden nur durchschnittlich etwa sieben Kunden pro Woche das Studio der Klägerin aufsuchen. Es entstehe deshalb kein unzumutbarer Zu- und Abfahrtsverkehr. Die Kunden der Klägerin würden zudem „ohne größeres Aufsehen“ deren Dienste in Anspruch nehmen. Bodenrechtliche Spannungen seien durch das Vorhaben nicht zu befürchten. Es komme nicht darauf an, welchen sittlichen oder moralthischen Hintergrund die Tätigkeit der Klägerin habe. Störungen gingen vom Gewerbebetrieb der Klägerin nicht aus. Das Verwaltungsgericht habe auch nicht erläutert, welche negativen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgingen.

- 5 Diese Einwände begründen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO.
- 6 Die Klägerin hat weder einen tragenden Rechtssatz noch eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 20. Dezember 2010 - 1 BvR 2011/10 -, juris Rn. 17).
- 7 Soweit die Klägerin einwendet, dass das Verwaltungsgericht zu Unrecht von einem bordellartigen Betrieb ausgegangen sei, es sich bei ihrem Betrieb vielmehr um einen das Wohnen nicht störenden Betrieb mit psychologischer Beratung und Rollenspielen zu dem Schwerpunkt „SM/Fetisch“ handele, kann dem nicht gefolgt werden. Das Verwaltungsgericht hat seine Überzeugung (§ 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO) auf das Vorliegen einer im allgemeinen Wohngebiet unzulässigen Nutzungsart insbesondere darauf gestützt, dass der Inhalt der im Verwaltungsverfahren recherchierten Internetseiten der Klägerin zu dem von ihr bereits betriebenen Studio auf einen bordellartigen Betrieb hindeuteten, was von der Klägerin bereits nicht schlüssig dargelegt worden sei (UA S. 8). Die Klägerin hat nicht dargelegt, dass es sich bei ihrem Betrieb um eine psychologische Einrichtung handelt. Die Würdigung des Verwaltungsgerichts, dass es sich um einen bordellartigen Betrieb handele, da dort Leistungen, die der sexuellen Befriedigung dienen, gegen Entgelt angeboten würden, steht in Einklang mit dem Inhalt der den Behörden- und Gerichtsakten zu entnehmenden Sachverhaltsermittlungen. Ausweislich der in der Behördenakte

befindlichen Auszüge aus den Internetseiten wirbt die Klägerin u. a. mit einem Langzeitbehandlungsraum zum praktischen Phantasieausleben. Es heißt im Weiteren: „So sind ein Aufzug, Streckbank, Käfig, Andreaskreuz, Pranger, Gynstuhl, Thron, Pferdewagen...TV-Ecke und Babygatter vorhanden. Für Involvierte ein Genuß und für Anfänger der beste Einstieg.“ Auch der Vortrag der Klägerin, es gehe darum (vgl. S. 3 des Schriftsatzes vom 7. Juni 2013), dass sadistisch oder masochistisch veranlagte Menschen in einem vorgegebenen Raum ihre Neigungen ausleben können, ändert an der Einordnung als bordellartiger Betrieb nichts, denn auch die Möglichkeit des Ausleben dieser Neigungen im Rahmen eines Über- und Unterordnungsverhältnisses gegen Entgelt ist grundsätzlich als das gewerbliche Anbieten sexueller Handlungen einzuordnen, auch wenn sich - wie die Klägerin vorträgt - nur „der Delinquent entblößt“. Es ist für die Annahme eines bordellartigen Betriebs auch ohne Belang, dass die angebotenen Handlungen nicht der gegenseitigen sexuellen Befriedigung und nicht der Ausübung des Geschlechtsverkehrs dienen, denn auch sonstige sexuelle oder erotische Angebote gegen Entgelt werden vom Begriff des bordellartigen Betriebs umfasst (vgl. auch OVG Berlin, Beschl. v. 9. April 2003 - 2 S 5.03 -, juris Rn. 6; VG Köln, Urt. v. 7. Januar 2014 - 2 K 3358/13 -, juris Rn. 26 ff.). Dass dem entgegen eine Art psychologische Praxis geführt wird, ist weder ersichtlich (vgl. auch S. 98 bis 102 der Behördenakten zu den Internetseiten des Betriebs der Klägerin) noch substantiiert dargelegt. Dies ergibt sich jedenfalls nicht aus den vorgetragenen Definitionen zum Begriff „SM/Fetisch“ oder dem Hinweis, dass auch eine psychologische Beratung erfolgt.

- 8 Bordellartige Betriebe sind in einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich unzulässig und können auch nicht als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., § 4 Rn. 9.65, 9.66, 9.68 und 9.69). Das folgt aus der prinzipiellen Unvereinbarkeit solcher Betriebe mit den dem planungsrechtlichen Begriff des Wohnens und des Wohngebietes zugrunde liegenden städtebaulichen Ordnungszielen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. Oktober 1997, NVwZ-RR 1998, 540; Senatsbeschl. v. 28. Juni 2010 - 1 A 659/08 -, juris Rn. 5 ff, m. w. N.).
- 9 Die von einem bordellartigen Betrieb bei der gebotenen typisierenden Betrachtung ausgehenden Störungen des Wohnens in einem planungsrechtlich dem Wohnen

dienenden Gebiet bestehen dabei auch nicht vordergründig in einer Beeinträchtigung der Wohnruhe, etwa durch verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, so dass es auch nicht darauf ankommt, ob der Betrieb der Klägerin wöchentlich nur von ca. sieben Kunden aufgesucht wird, sondern ganz allgemein in den negativen „milieubedingten“ Auswirkungen derartiger Einrichtungen auf das das Wohnumfeld in dem betreffenden Gebiet prägende soziale Klima (Senatsbeschl. v. 28. Juni 2010 a. a. O.; OVG Rh.-Pf. Beschl. v. 16. September 2013 - 8 A 10558 -, juris Rn. 8; OVG Berlin, Beschl. v. 9. April 2003 a. a. O.; VG Köln, Urt. v. 7. Januar 2014 a. a. O.).

- 10 Die Berufung ist auch nicht wegen besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) zuzulassen. Solche Schwierigkeiten weist eine Rechtssache dann auf, wenn sie in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich größere, das heißt überdurchschnittliche, das normale Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten verursacht (SächsOVG, Beschl. v. 16. April 2008, SächsVBl. 2008, 191, 194; st. Rspr.). Ein erhöhter Begründungsaufwand in Bezug auf eine in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage indiziert besondere rechtliche Schwierigkeiten (BVerfG, Kammerbeschl. v. 10. September 2009 - 1 BvR 814/09 -, juris Rn. 21). Die besonderen Schwierigkeiten müssen sich auf Tatsachen- oder Rechtsfragen beziehen, die für das konkrete Verfahren entscheidungserheblich sind.
- 11 Derartige Schwierigkeiten zeigt die Klägerin nicht auf. Ihr Vortrag beschränkt sich im Wesentlichen auf die pauschale Behauptung, dass es sich um keinen bordellartigen Betrieb handele, vielmehr unter psychologischer Beratung einer sexuellen Devianz Rechnung getragen werden solle. Dabei bedarf auch die Frage der Einordnung masochistischer Handlungen nicht der Klärung, da ein solcher gewerblicher Betrieb mit der Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar ist (vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 25. März 2004 - 4 B 15.04 -, juris. Rn. 4; HessVGH, Beschl. v. 27. März 2001 - 4 TZ 742/01 -, juris Rn. 5f.).
- 12 Eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO hat die Klägerin ebenfalls nicht dargelegt. Grundsätzliche Bedeutung weist eine Rechtsstreitigkeit auf, wenn sie eine rechtliche oder tatsächliche Frage aufwirft, die für die Berufungsinstanz entscheidungserheblich ist und im Sinne der

Rechtseinheit einer Klärung bedarf. Die Entscheidung muss aus Gründen der Rechtssicherheit, der Einheit der Rechtsordnung oder der Fortbildung des Rechts im allgemeinen Interesse liegen, was dann zutrifft, wenn die klärungsbedürftige Frage mit Auswirkungen über den Einzelfall hinaus in verallgemeinerungsfähiger Form beantwortet werden kann. Im Antrag, der auf die grundsätzliche Bedeutung einer Rechtssache gestützt ist, ist die Rechtsfrage, die grundsätzlich geklärt werden soll, zu bezeichnen und zu formulieren. Dabei ist substantiiert zu begründen, warum sie für grundsätzlich und klärungsbedürftig gehalten wird, ferner, weshalb die Rechtsfrage entscheidungserheblich und ihre Klärung im Berufungsverfahren zu erwarten ist.

- 13 Die Fragen, ob ein „Sadomaso-Studio“ in einem allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich zulässig ist und ob es sich bei einem solchen um einen bordellartigen Betrieb handelt, sind nicht klärungsbedürftig, denn sie lassen sich anhand des Gesetzes und der zu § 4 BauNVO ergangenen Rechtsprechung beantworten. Zunächst wird ein solches Studio, das Erwerbszwecken dient, bereits nicht vom Begriff des Wohnens in § 4 Abs. 1 BauNVO erfasst, zu dem eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gehören (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25. März 2004 - 4 B 15.04 -, juris Rn. 4). Auch ist auf der Grundlage einer typisierenden Betrachtungsweise nach der Rechtsprechung des Bundeverwaltungsgerichts zu beantworten, dass ein „Sadomaso-Studio“ nicht als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden kann. Denn gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist eine Ausnahme unzulässig, wenn das Vorhaben - bezogen auf den Wohngebietscharakter - aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Letzteres ist bei einem „Sadomaso-Studio“, das - wie ausgeführt - als bordellartiger Betrieb einzuordnen ist, der Fall.
- 14 Die Berufung ist schließlich auch nicht wegen eines Verfahrensfehlers (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) zuzulassen. Für eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes (§ 86 Abs. 1 VwGO) wegen unzureichender Sachverhaltsaufklärung ist nichts ersichtlich. Soweit die Klägerin die Zulässigkeit eines „Sadomaso-Studios“ in einem allgemeinen Wohngebiet annimmt, legt sie allein eine andere rechtliche Auffassung dar. Ein Verfahrensfehler lässt sich ihrem Vorbringen aber nicht entnehmen. Für die Frage der

baurechtlichen Einordnung unter den Begriff des Wohnens bedarf es auch keiner besonderen Sachkunde eines Gutachters, vielmehr lässt sich die Frage anhand des Gesetzes beantworten. Eine weitergehende Sachaufklärung hat die Klägerin zudem erstinstanzlich nicht beantragt.

- 15 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 GKG. Der Senat orientiert sich dabei an der Festsetzung des Streitwerts durch das Verwaltungsgericht, gegen die die Beteiligten im Zulassungsverfahren keine Einwände erhoben haben.
- 16 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*