

Az.: 1 A 444/15
7 K 414/13



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. des

2. des

- Kläger -
- Berufungsbeklagte -

prozessbevollmächtigt:

gegen

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

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

wegen

Nutzungsuntersagung für ein Bordell und einen Sado-Maso-Salon
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Ranft aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 9. März 2021

am 11. März 2021

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. Oktober 2014 - 7 K 414/13 - geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Kläger wenden sich gegen die bauaufsichtliche Untersagung der Nutzung ihrer auf dem Grundstück M. Straße in D. gelegenen Gebäude zum Zweck der Prostitution und zur gewerblichen Ausübung von Sado-Maso-Praktiken.
- 2 Das im Eigentum der Kläger stehende Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Vordergebäude sowie mit einem eingeschossigen Hinterhaus bebaut, für die Wohnnutzungen genehmigt wurden. Nach einem Wohnungsbrand im Frühjahr 2008 war der Lokalpresse zu entnehmen, dass die Gebäude zur Ausübung der Prostitution und von Sado-Maso-Praktiken genutzt werden.
- 3 Nach Anhörung der Kläger im Juli 2011 untersagte die Beklagte ihnen durch Bescheid vom 21. Mai 2012 die Nutzung der Gebäude zum Zwecke der Prostitution und zur gewerblichen Ausübung von Sado-Maso-Praktiken. Gemäß § 80 Satz 2 SächsBO könne die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung untersagen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt würden. Die im Jahr 2008 festgestellten Nut-

zungsänderungen seien gemäß § 59 Abs. 1 SächsBO genehmigungspflichtig und materiell baurechtswidrig. Das im Vorderhaus betriebene Bordell und das im Hinterhaus betriebene Sado-Maso-Studio seien als bordellartige Betriebe einzustufen, die sich nicht in die als faktisches Mischgebiet anzusehende näheren Umgebung einfügten. Vergleichbare Nutzungen seien in diesem Bereich nicht bekannt. Die beiden Betriebe, in denen sich zeitweise sieben bis zehn „Prostituierte, Dominas etc.“ gleichzeitig aufhielten, wirkten sich störend auf die Wohnnutzung etwa von Familien aus. Es sei nicht nur der erhebliche Zu- und Abgangsverkehr durch Besucher und Freier zu berücksichtigen (für das Bordell sogar „rund um die Uhr“), sondern auch die dem Gewerbe typischerweise verbundene „milieubedingten Unruhe“, die trotz des zu verzeichnenden Wertewandels zu einer Beeinträchtigung des Wohnfriedens (etwa für Familien) im unmittelbaren Wohnumfeld führe. Die erstmalige Zulassung eines Bordells und eines gewerblichen Sado-Maso-Salons überschreite den Rahmen der vorhandenen Nutzungsarten und sei mit dem planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot unvereinbar. Die getroffene Maßnahme genüge den Anforderungen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Eine Duldung durch die Bauaufsichtsbehörde habe nicht vorgelegen. Aus der längeren Bearbeitungszeit könne eine Duldung schon angesichts des Schriftverkehrs der Beklagten mit den Klägern und Betreibern ab Juli 2011 nicht abgeleitet werden.

- 4 Mit Kostenbescheid vom 22. Mai 2012 zog die Beklagte den Kläger zu 2 zur Entrichtung einer Verwaltungsgebühr i. H. v. 412,29 € für den Erlass der Nutzungsuntersagung heran. Beide Kläger hätten die Amtshandlung durch den rechtswidrigen Zustand ihres Grundstücks veranlasst und hafteten als Gesamtschuldner. Der einzige telefonische Kontakt der Bauaufsichtsbehörde mit den Grundstückseigentümern sei über den Kläger zu 2 erfolgt, weshalb sich die Beklagte dafür entschieden habe, nur diesen Kläger heranzuziehen. Die Höhe der Gebühren folge aus lfd. Nr. 17, Tarifstelle 4.10 des Neunten Sächsischen Kostenverzeichnisses - 9. SächsKVZ - vom 21. September 2011 (SächsGVBl. S. 410).
- 5 Den gegen die Nutzungsuntersagung und den Kostenbescheid mit Anwaltsschreiben vom 4. Juni 2012 eingelegten Widerspruch wies die Landesdirektion Sachsen durch Widerspruchsbescheid vom 20. Februar 2013 (zugestellt am 22. Februar 2013) zurück. Beide Bescheide seien rechtmäßig und verletzten die Kläger nicht in ihren Rechten. Die Nutzungsuntersagung sei rechtmäßig, weil die Nutzung der Gebäude als Bordell und als Sado-Maso-Salon im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehe. Diese Nutzung sei weder genehmigt noch genehmigungsfähig. Der bauaufsichtlichen

Anordnung könne nicht entgegengehalten werden, dass die Beklagte von dem Bordellbetrieb lange Zeit gewusst habe und ihn geduldet habe. Eine ausdrücklich ausgesprochene Duldung habe es nicht gegeben. Die bloße Untätigkeit einer Behörde selbst über einen längeren Zeitraum hinweg stehe dem Erlass einer bauaufsichtlichen Anordnung nicht entgegen. Das Vorhaben sei materiell baurechtswidrig, worauf es ankomme, weil die Ausgangsentscheidung ausdrücklich darauf gestützt worden sei. Der Betrieb der Bordelle verstoße gegen § 34 Abs. 2 BauGB, denn er füge sich nach der Art dieser Nutzung nicht in die als faktisches Mischgebiet anzusehende nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung werde gebildet von der Bebauung südwestlich der M. Straße im Abschnitt zwischen S. Straße und W. Straße. Entgegen der Ausgangsentscheidung bleibe die gegenüberliegende Straßenseite wegen der trennenden Wirkung der M. Straße unberücksichtigt. Der Straßenraum bestehe aus vier Fahrspuren nebst getrennten Geh- und Radwegen; er sei „enorm“ breit. Die M. Straße sei Teil der B. Straße; als Hauptverkehrsstraße und Zubringer zur Autobahnanschlussstelle BAB D. weise sie eine überragende Verkehrsbedeutung auf. Hinzu kämen unterschiedliche Nutzungsarten und eine abweichende Struktur der Bebauung. Dies falle derart stark ins Gewicht, dass von zwei unterschiedlichen Gebieten gesprochen werden müsse. Die südwestliche Straßenseite werde gesäumt von Mehrfamilienhäusern, die dem Verlauf der dort abzweigenden Alten M. Straße folgten. Bereits daraus werde deren Zugehörigkeit zu dem dahinterliegenden Gebiet deutlich. Das Vorhabengrundstück sei ebenfalls mit einem solchen Mehrfamilienhaus in erster Reihe und einem Nebengebäude in zweiter Reihe bebaut. Daneben befänden sich zwei Autoreparaturwerkstätten. Ihnen folgten bis zur Kreuzung W. Straße große Wohnhäuser mit Geschäften im Erdgeschoss. Von dieser eher kleinteiligen Struktur unterscheide sich die gegenüberliegende, nordöstliche Straßenseite grundsätzlich. Die Grundstücke seien wesentlich größer und würden durchweg nicht zu Wohnzwecken genutzt. Auf dem Gelände einer alten Brauerei sei ein großflächiger Einzelhandel mit entsprechendem Parkplatzangebot entstanden. Daneben befände sich eine sehr große Tankstelle mit Waschstraße. Ihr folge das Theater und ein Autohaus. Es könne auch keine Verbindung zu den beiden erwähnten gewerblichen Nutzungen auf der südwestlichen Straßenseite hergestellt werden, weil sie deutlich kleiner seien. Im dem so beschriebenen Mischgebiet sei der Betrieb von Bordellen unzulässig, weil er das Wohnen erheblich störe. Dies gelte unabhängig davon, ob solche Nutzungen als sonstige Gewerbebetriebe oder als Vergnügungsstätten einzustufen seien, hier in besonderem Maße, weil es sich um zwei Bordelle handle, die bereits auf Grund ihrer Größe einen entsprechenden Zulauf mit einem entsprechenden Störpotenzial hätten. Mit einer bloßen Wohnungsprostitution, die im Mischgebiet nicht generell unzulässig sei, könne die „Gesamteinrichtung“ aus dem Bordell mit Unterkunft

für Prostituierte (Vorderhaus) und dem Sado-Maso-Salon (Hinterhaus) nicht gleichgesetzt werden. Die Nutzungsuntersagung sei an die Kläger als Eigentümer des Grundstücks zu richten gewesen. Angesichts der vielfältigen Nutzung der Gebäude mit einer Vielzahl von Nutzerinnen sei nicht zu erwarten, dass der Zweck der Anordnung bei einer gegenüber „den Mietern“ ausgesprochenen Nutzungsuntersagung dauerhaft erreicht werden würde; davon zeuge auch der im Verlauf des Widerspruchsverfahrens vorgenommene Betreiberwechsel bezüglich des Hinterhauses.

- 6 Der Kostenbescheid vom 22. Mai 2012 sei ebenfalls rechtmäßig. Die Beklagte habe den Klägern eine Verwaltungsgebühr i. H. v. 412,29 € als Gesamtschuldern auferlegt. Sie seien als Kostenschuldner heranzuziehen gewesen, da sie das bauaufsichtliche Einschreiten durch die ungenehmigten Nutzungsänderungen veranlasst hätten (§ 2 Abs. 1 SächsVwKG a. F.). Die Höhe der festgesetzten Kosten halte sich in dem einschlägigen Gebührenrahmen (zwischen 50 € und 2.500 € gemäß lfd. Nr. 17 der Tarifstelle 4.10 des 9. SächsKVZ), wobei die Beklagte angesichts des erforderlichen Rechercheaufwands neun Sachbearbeiterstunden zu je 45,81 € (gehobener Dienst) habe ansetzen dürfen.

- 7 Auf die am 21. März 2013 erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht Dresden den Bescheid der Beklagten vom 21. Mai 2012 sowie den Kostenbescheid vom 22. Mai 2012 jeweils in der Fassung des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 20. Februar 2013 mit Urteil vom 21. Oktober 2014 - 7 K 414/13 - aufgehoben. Die angefochtenen Bescheide seien rechtswidrig und verletzen die Kläger in ihren Rechten. Die untersagte Nutzung sei „zweifelloso formell illegal“ (UA S. 4), so dass eine Nutzungsuntersagung ihre Grundlage schon dann in § 80 Satz 1 SächsBO finden könne, wenn das Vorhaben nicht offensichtlich genehmigungsfähig sei. Mache die Behörde von dieser Möglichkeit der Begründung des Bescheids jedoch keinen Gebrauch, sondern stelle sie zusätzlich auf die materielle Rechtswidrigkeit des Vorhabens ab, unterliege auch dieser Teil der Begründung der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle. Erweise sich die materielle Rechtswidrigkeit nicht, sei auch die Nutzungsuntersagung ermessensfehlerhaft. So liege der Fall hier. Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins sei das Vorhaben entgegen der Auffassung der Beklagten bauplanungsrechtlich zulässig. Dies gelte auch dann, wenn man vom Vorliegen eines Bordells oder eines bordellartigen Betriebs ausgehe. Das Vorhaben befinde sich im ungeplanten Innenbereich und sei nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Gericht betrachte den Bereich längs der M. Straße zwischen W. Straße und S. Straße und gehe davon aus, dass die

M. Straße wegen ihrer Breite und erheblichen Verkehrsbedeutung eine trennende Wirkung habe. Angesichts des in der näheren Umgebung vorhandenen regellosen Nebeneinanders von störenden gewerblichen Nutzungen (Autoglaserei, P. Betrieb), Vergnügungsstätte (Spielhalle Erdgeschoss M. Straße), Ladengeschäft (Erdgeschoss M. Straße), sonstige gewerbliche Nutzung (Grundstück der Stadtentwässerung auf dem Flurstück..., Nebengebäude auf dem Grundstück W. Straße zum Parken genutzter Flächen (hinterer Teil des P. Betriebs zur Straße A.) sowie Wohnnutzung (A. sowie M. Straße und S. Straße, obere Etagen der Häuser M. Straße, W. Straße) könne vom Vorliegen eines Mischgebiets, also einem planvollem Miteinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, nicht die Rede sein. Wegen des zufälligen und regellosen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe sei vielmehr von einer Gemengelage auszugehen. Dies gelte hier umso mehr, als der P. Betrieb und die Autoglaserei auch in einem Mischgebiet nicht zulässig seien. In die nähere Umgebung füge sich das Vorhaben ein. Die Kammer gehe mit der nahezu einhelligen Rechtsprechung davon aus, dass Bordelle und bordellartige Betriebe sonstige Gewerbebetriebe i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellten. Solche Betriebe störten bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise das Wohnen wesentlich, ohne dass es auf die konkreten Auswirkungen des streitigen Betriebs ankomme. Ausgehend davon liege die planungsrechtliche Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben in Wohngebieten auf der Hand und werde auch in Mischgebieten regelmäßig angenommen. Anderes gelte indessen in Gemengelagen. Hier sei zunächst danach zu fragen, ob sich die Nutzung in der Bandbreite des bereits Vorhandenen halte. Das sei hier schon deshalb der Fall, weil sich in der Nachbarschaft des Vorhabens bereits zwei störende Gewerbebetriebe sowie eine Vergnügungsstätte (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) befänden. Bodenrechtliche Spannungen könne das Vorhaben nur noch dann erzeugen, wenn gerade die unmittelbare Umgebung von Wohnnutzen geprägt sei. Daran fehle es hier. Unmittelbar angrenzend befänden sich gerade die beiden anderen störenden gewerblichen Nutzungen (P. Betrieb, Autoglaserei), die mit großflächigen, die Umgebung auch optisch dominierenden Hallen auffällig in Erscheinung träten, und die das von der Straße aus in zweiter Reihe liegende kleine Wohnhaus (M. Straße Nr.) als Fremdkörper erscheinen ließen. Entsprechendes gelte für das Gebäude M. Straße Nr., das mehr oder weniger als Teil des Grundstücks der Stadtentwässerung erscheine. Dieses Gebäude befinde sich regellos „gewissermaßen in dritter Reihe“ und orientiere sich nicht zur M. Straße. Von einer überwiegenden Prägung durch Wohnnutzung könne erst vom Haus M. Straße Nr. an in Richtung Nordwesten wieder die Rede sein. Hier ändere die Bebauung ihren Charakter, sie werde gleichmäßig und regelhaft. In diesem Bereich nehme die Bebauung entlang der M. Straße mehr und mehr wieder den Charakter

eines Wohngebiets an. Diese vom Wohnen geprägte Bebauung sei indes von dem Vorhabengrundstück durch eine größere Freifläche getrennt und reiche daher angesichts der geschilderten baulichen Nutzung in Richtung Südosten nicht aus, um von einer Prägung des Vorhabengrundstücks durch Wohnnutzung auszugehen. Auch die Beklagte habe im Übrigen bei der Genehmigung der Spielhalle im Gebäude M. Straße davon ausgehen müssen, dass die Umgebung dort überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sei (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Mit der Aufhebung der Nutzungsuntersagung werde auch der zugehörige Kostenbescheid hinfällig.

- 8 Auf den Antrag der Beklagten hat der Senat die Berufung durch Beschluss vom 25. August 2015 - 1 A 567/14 - wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils zugelassen; mit ihrem Zulassungsvorbringen zur Unzulässigkeit eines ungenehmigten Bordells sowie eines bordellartigen Betriebs in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzungen habe die Beklagte einen entscheidungstragenden Rechtssatz des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint.
- 9 Zur Begründung ihrer Berufung trägt die Beklagte vor, das Bordell und der Sado-Masoch-Salon seien bauplanungsrechtlich unzulässig, da sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügten. Zutreffend habe das Verwaltungsgericht eine trennende Wirkung der M. Straße bejaht. Entgegen seiner Auffassung sei der maßgebliche Bereich südwestlich dieser Straße jedoch nicht als Gemengelage, sondern als faktisches Mischgebiet anzusehen. Daran habe sich bis zur Beweisaufnahme im Berufungsverfahren nichts geändert.
- 10 Die Spielhalle im Erdgeschoss M. Straße sei ausweislich der in Berufungsverhandlung in Kopie vorgelegten Baugenehmigung vom 16. November 2010 mit einer Hauptnutzfläche von nur 95 m² genehmigt worden. Bei einer Nutzfläche von unter 100 m² könne eine Spielhalle nach ständiger Rechtsprechung als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte auch im Mischgebiet zugelassen werden. Die Anzahl der Geldspielgeräte sei ein wesentliches Indiz für das Vorliegen einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte. Anhand der Nutzfläche und der Regelungen der Spielverordnung könne auf die Anzahl der zugelassenen Geldspielgeräte zurückgeschlossen werden. Das Gebäude M. Straße werde nicht mehr von einer Autoglaserei genutzt, sondern von einem Boxclub. Unabhängig davon sei die im Jahr 2006 genehmigte Autoglaserei nebst Parkplatz auch in einem Mischgebiet zulässig gewesen. Die bei Erteilung der Baugenehmi-

gung vorliegende Schallimmissionsprognose habe die Verträglichkeit der Autoservicestation für den Austausch und die Reparatur von Glasscheiben im Mischgebiet belegt. Nach der Betriebsbeschreibung seien lediglich Montagswerkzeuge eingesetzt worden; die Betriebszeiten hätten zwischen 8:00 und 18:00 Uhr gelegen.

- 11 Auch der P. Betrieb sei als Autoservicestation - und damit als sonstiger Gewerbebetrieb - in einem Mischgebiet ebenfalls allgemein zulässig gewesen. Bis zur Einstellung des Geschäftsbetriebs habe die Werkstatt nach der Betriebsbeschreibung, die der Baugenehmigung zugrunde liege, bei der Beklagten jedoch nicht mehr auffindbar sei, nur den „Soforteinbau“ von Auspuffanlagen, Bremsen, Stoßdämpfern und Reifen sowie Ölwechsel angeboten, nicht etwa sämtliche Arbeiten einer Kfz-Werkstatt. Insbesondere hätten lärmintensive Motor- oder Karosseriereparaturen nicht stattgefunden; in der Betriebsbeschreibung seien nur Hebebühnen und Bremsstandmontagewerkzeuge angegeben worden. Die im hinteren Grundstücksteil gelegenen Stellplätze seien der Autoservicestation zuzurechnen. Unabhängig davon wäre ein gewerblicher Parkplatz in einem Mischgebiet ebenfalls allgemein zulässig.
- 12 Die Einstufung der näheren Umgebung als Mischgebiet ergebe sich auch daraus, dass das Grundstück der Kläger unmittelbar von Wohnnutzung umgeben sei. Entgegen den Ausführungen des angegriffenen Urteils werde das Flurstück... zu Wohnzwecken genutzt. Der private Grundeigentümer wohne selbst auf dem Grundstück. Außer dem Wohngebäude gebe es mehrere Nebengebäude. Unter dem 18. März 2014 habe die Beklagte einen positiven Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines weiteren Wohngebäudes erteilt. Das Wohngebäude auf dem Flurstück... (A.) grenze an das Grundstück der Kläger. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Verwaltungsgericht dieses Gebäude und das Nachbargebäude (A.) als Fremdkörper angesehen habe. Die Grundflächen dieser beiden Gebäude seien ebenso groß wie die der straßenbegleitenden Wohnhäuser an der M. Straße; ihre geringere Höhe sei bei Wohngebäuden abseits von Hauptstraßen nicht unüblich.
- 13 In einem Mischgebiet seien Bordelle und bordellartige Betriebe nach wie vor planungsrechtlich unzulässig, weil sie generell geeignet seien, das Wohnen in einer Weise zu stören, dass von einer Gleichgewichtigkeit und wechselseitigen Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe nicht mehr gesprochen werden könne. Dabei sei es unerheblich, ob derartige Betriebe als sonstige Gewerbebetriebe oder als Vergnügungsstätte eingestuft würden. Betriebe dieser Art verträgen sich auf Grund der mit ihnen regelmä-

ßig verbundenen Auswirkungen, insbesondere der milieutypischen Unruhe, bei der gebotenen typisierenden Betrachtung grundsätzlich nicht mit der in Mischgebieten vorgesehenen Wohnnutzung. Auf dem Grundstück der Kläger befänden sich sogar zwei bordellartige Betriebe, die - abgesehen von den aktuellen infektionsschutzrechtlichen Einschränkungen - weiter betrieben würden. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Nutzung des Hintergebäudes sei aufgegeben worden, sei unzutreffend.

- 14 Fehlerhaft sei das angefochtene Urteil selbst dann, wenn vom Vorliegen einer Gemengelage auszugehen wäre. Der durch die ungenehmigte Nutzung verursachte Konflikt mit der Wohnnutzung bliebe davon unberührt. Eine Zulassung von bordellartigen Betrieben würde zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen und die vorhandene Wohnnutzung zurückdrängen; zudem seien Umnutzungen von Wohngebäuden etwa zu Zwecken der Wohnungsprostitution zu befürchten.

- 15 Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. Oktober 2014 - 7 K 414/13 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

- 16 Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

- 17 Sie verteidigen das angefochtene Urteil. Die nähere Umgebung ihres Grundstücks sei auch im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung als Gemengelage einzustufen, in dem das Bordell und der Sado-Maso-Salon planungsrechtlich zulässig sei. Für die Beurteilung des Umgebungsrahmens sei die Bebauung beiderseits der M. Straße zu berücksichtigen. Eine trennende Wirkung komme der Straße nicht zu. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinde sich eine „autoorientierte“ Gewerbeansiedlung mit einem typisch stadtteilbezogenen Einkaufszentrum, das die Umgebung ebenso mitpräge wie die große A.-Tankstelle und die Gebäude des Theaters. Die planungsrechtliche Beurteilung der Spielhalle, der Autoglaserei und des P. Betriebs durch das Verwaltungsgericht sei zutreffend. Die im Ortstermin festgestellte Umnutzung der Autoglaserei für einen Boxclub und die Schließung des P. Betriebs habe am Vorliegen einer Gemengelage nichts geändert. Eine Wohnnutzung des Flurstücks Nr. ... durch den Grundeigentümer werde bestritten. Milieutypische Unruhen mit dem von der Beklagten behaupteten Störgrad habe es im Bereich des klägerischen Grundstücks ebenso wenig gegeben wie Nutzungskonflikte. Von einem Zurückdrängen der Wohnnutzung könne keine Rede

sein. Das Vorderhaus werde in der jetzigen Form seit den 1990er Jahren genutzt, ohne dass die - nach außen nicht erkennbare - Bordellnutzung die Ansiedlung von Wohnnutzung auf den Flurstücken... und... sowie eine beabsichtigte Wohnnutzung des Flurstücks... beeinträchtigt hätte. Die von der Beklagten angeführten Nutzungskonflikte seien rein theoretischer Natur. Es werde bestritten, dass die Beklagte für einen „ähnlichen“ Betrieb an der H. Straße eine Nutzungsuntersagung erlassen habe. Sollte der Senat die Klage abweisen, sei die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben in der Umgebung von Wohnnutzungen zuzulassen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. September 2020 - 4 B 13.20 -, juris)

- 18 Der Senat hat das Grundstück der Kläger und dessen Umgebung am 9. März 2021 in Augenschein genommen; wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift vom selben Tag verwiesen.
- 19 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte (zwei Bände) sowie die vorgelegten Verwaltungsvorgänge (drei Heftungen) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 20 Die zulässige Berufung der Beklagten ist begründet.
- 21 Das angefochtene Urteil ist antragsgemäß zu ändern (§ 129 VwGO). Die Anfechtungsklage der Kläger ist zulässig, aber unbegründet. Die Nutzungsuntersagung (nachfolgend 1.) und der Kostenbescheid (nachfolgend 2.) sind in der Gestalt, die sie durch den Widerspruchsbescheid gefunden haben, rechtmäßig und verletzen die Kläger nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO); dementsprechend ist ihre Klage insgesamt abzuweisen.
- 22 1. Gemäß § 80 Satz 2 SächsBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung (baulicher) Anlagen untersagen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Nachdem die Beklagte die Nutzungsuntersagung nicht nur auf die fehlende Baugenehmigung für die nach § 59 Abs. 1 SächsBO genehmigungspflichtige Nutzungsänderung und das Nichtvorliegen einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit (vgl. Senatsbeschl. v. 25. Juni 2001 - 1 B 67/01 - und v. 25. Juni 2006 - 1 B 67/01

-, jeweils juris, Leitsatz 1), sondern auch auf die materielle Baurechtswidrigkeit der ungenehmigt aufgenommenen Nutzung der Wohngebäude als Bordell (Vorderhaus) und bordellartiger Betrieb (Hinterhaus) gestützt hat, ist das von der Beklagten ausgeübte Entschließungsermessens (vgl. Senatsurt. v. 22. März 2013 - 1 A 518/12 -, juris Leitsatz 1) auf die Anfechtungsklage der Kläger zu 1 und 2 auch darauf zu überprüfen, ob diese Nutzungsarten nach Maßgabe von § 34 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich unzulässig sind, wie es die Beklagte entscheidungstragend angenommen hat. Insoweit ist für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der dauerhaft untersagten Nutzung nach Maßgabe des materiellen Landesrechts auf den Zeitpunkt der Berufungsverhandlung abzustellen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23. Januar 1999 - 4 B 132.98 -, juris Rn. 5).

- 23 Jedenfalls zu diesem Zeitpunkt sind die von der Beklagten untersagten - zwischenzeitlich nicht etwa aufgegebenen - baulichen Nutzungen der beiden Gebäude auf dem Flurstück Nr. ... nach ihrer Art planungsrechtlich unzulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO) und damit materiell baurechtswidrig.
- 24 Die Innenbereichslage (§ 34 Abs. 1 BauGB) des nicht überplanten Vorhabengrundstücks steht zwischen den Beteiligten auch im Berufungsverfahren zu Recht außer Streit. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Senats fest, dass die nähere Umgebung, d. h. der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann, und der den bodenrechtlichen Charakter des Vorhabengrundstücks prägt oder zumindest beeinflusst, hinsichtlich des Merkmals der Nutzungsart durch den - auch vom Verwaltungsgericht als maßgeblich angesehenen - Bereich südwestlich der M. Straße zwischen der S. Straße im Nordwesten und der W. Straße im Süden gebildet wird, wobei der M. Straße entgegen der Auffassung der Kläger eine trennende Wirkung zukommt.
- 25 Mit dem Bundesverwaltungsgericht (vgl. etwa Beschl. v. 29. August 2003 - 4 B 74.03 -, juris Rn. 2) geht der Senat in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass sich die Grenzen der näheren Umgebung nicht schematisch festlegen lassen, sondern nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen sind, in die das Vorhabengrundstück eingebettet ist. Dabei kann die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen sein, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen, wobei der Grenzverlauf der näheren Umgebung nicht davon abhängig ist, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (etwa eine Straße oder eine Geländekante) entkoppelt ist. Eine solche Trennlinie hat bei einer

beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion. Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bebauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen. Dies gilt auch für Hauptverkehrsstraßen, die faktische Baugebiete nicht notwendigerweise trennen, wie es der erkennende Senat etwa in seinem von den Klägern in der Berufungsverhandlung zitierten rechtskräftigen Urteil vom 19. Juni 2017 - 1 A 94/16 - (juris Rn. 32) entschieden hat. Bei Anwendung dieser Maßstäbe ist nach den Umständen des Falles eine trennende Wirkung der M. Straße zwischen der S. und W. Straße nicht nur wegen ihrer vom Verwaltungsgericht zutreffend festgestellten Breite (vier Fahrspuren mit beidseitigen Rad- und Gehwegen) und Verkehrsbedeutung als innerörtlicher Teil der zur Autobahnauffahrt D. führenden B. Straße anzunehmen, sondern auch deshalb, weil die M. Straße die Grenze zwischen den nach ihrer Siedlungsstruktur und Nutzungsarten wesentlich unterschiedlichen Gebieten im elbseitigen nordöstlichen, elbseitigen Teil und im südwestlichen Teil bildet. Im nordöstlichen Teil, der elbseitig an die Bahnlinie von D. nach E. grenzt, findet sich großflächige Bebauung auf dem Betriebsgelände einer abgerissenen Brauerei (E.-Center mit großer Parkplatzfläche, Tankstellenanlage mit Waschstraße) sowie mehrere Gebäude des früher dort betriebenen städtischen Theaters mit den dazugehörigen Werkstattgebäuden, die teilweise weiter genutzt werden. Der südwestliche Teil ist hingegen durch eine eher homogen gewachsene Gründerzeitbebauung mit im Wesentlichen mehrgeschossigen Gebäuden in überwiegend offener Bauweise mit kleineren gewerblichen Nutzungen vorrangig im Erdgeschoss der Gebäude im Kreuzungsbereich M. Straße/ W. Straße geprägt, was eine Fortsetzung im vorderen Bereich der R. Straße findet.

- 26 Bei der so umschriebenen näheren Umgebung handelt es sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme im Berufungsverfahren um ein faktisches Mischgebiet, weshalb sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bordells und des Sado-Maso-Salons der Kläger nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO richtet. Mischgebiete sind durch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnnutzungen und von Gewerbebetrieben gekennzeichnet, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO), wobei gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden (Nr. 1) insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5) stets sowie nicht kerngebietstypische (d. h. „kleinere“) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den Teilen des Gebiets allgemein zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In diesem Rahmen hält sich die bei der Beweisaufnahme festgestellte Art der maßgeblichen baulichen Nutzung im

Bereich südwestlich der M. Straße zwischen der S. Straße im Nordwesten und der W. Straße im Süden. Eines „planvollen Miteinanders“ von Wohnen und nicht wesentlichen störendem Gewerbe bedarf es für das Vorliegen eines faktischen Mischgebiets entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts (UA S. 5) insoweit nicht. Für die Beurteilung der näheren Umgebung ist zunächst alles in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt. In einem weiteren Schritt muss die Bebauung auf das Wesentliche zurückgeführt werden, indem „außer Acht gelassen“ (BVerwG, Urt. v. 15. Februar 1990 - 4 C 23.86 -, juris Rn. 13) wird, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint. „Ausgesondert“ werden bauliche Anlagen, die von ihrem „quantitativen“ Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu prägen, oder die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, jedoch als singuläre Anlage oder „Unikat“ nach ihrer äußeren Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig sind und die Umgebung wegen ihrer Andersartigkeit und Einzigartigkeit als „Fremdkörper“ nicht prägen. Der nach diesen Maßgaben bestimmte Gebietscharakter wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass nach der Baunutzungsverordnung in einem solchen Gebiet nur ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen vorhanden sind; eine andere Beurteilung ist jedoch dann gerechtfertigt, wenn sich diese Nutzungen nicht auf wirkliche Ausnahmefälle beschränken, sondern gerade den „Ausnahmen“ eine eigene prägende Wirkung auf die Umgebung zukommt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11. Februar 2000, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 197; SächsOVG, Urt. v. 5. April 2013 - 1 A 247/12 -, BRS 81 Nr. 112)

- 27 Bei Anwendung dieser Maßstäbe ist die nähere Umgebung des klägerischen Grundstücks durch Nutzungen geprägt, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind. Während sich vom Vorhabengrundstück aus im nordwestlichen Verlauf der M. Straße durchgängig mehrgeschossige Wohnbebauung befindet, gibt es im südwestlichen Verlauf dieser Straße bis zum Kreuzungsbereich der W. Straße auch abweichende Nutzungen. Das Gebäude M. Straße wird nicht mehr für eine Autoglaserei, sondern für einen Boxclub genutzt, also als Anlage für sportliche Zwecke (einschließlich der dem Gebäude zugeordneten Stellplätze); eine „nachprägende“ Wirkung des früheren Kfz-Betriebs liegt insoweit nicht vor. Bei dem von der M. Straße aus betrachtet in zweiter Reihe errichteten Gebäude auf dem Flurstück... (A. Nr.) handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohngebäude, das nach Überzeugung des Senats für die Bestimmung des Gebietscharakters ebenso wenig als sog. Fremdkörper ausgeklammert werden darf wie das auf dem Flurstück... befindliche eingeschossige Gebäude A., das dem äußeren Anschein nach vorrangig zu Wohnzwecken genutzt wird, wobei sich auch ein

kleineres Werkstattgebäude auf dem Grundstück befindet. Für eine Nutzung der Flurstücke... oder... zum Zweck der städtischen Stadtentwässerung, von der das Verwaltungsgericht bei der Bestimmung des Gebietscharakters ausgegangen ist (UA S. 4), gab es bei der Beweisaufnahme des Senats keinerlei Anhaltspunkte. Soweit das Gebäude A. außer zu Wohnzwecken auch für das Büro einer Immobilienverwaltung genutzt wird, wie es die Beschriftung des Briefkastens nahelegt („K.“), handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), wie sie auch in einem Bürogebäude allgemein zulässig wäre. Abweichend von den Feststellungen des Verwaltungsgerichts standen die Werkstatträume im Gebäude M. Straße im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung nach dem Auszug des P. Betriebs leer. Angesichts der augenscheinlich beabsichtigten erneuten Verpachtung der Werkstatt, der die Stellplätze auf dem Flurstück... ersichtlich zugeordnet sind, handelt es sich nach der Verkehrsauffassung insoweit nicht um eine Aufgabe der als Werkstattgebäude mit Stellplätzen genehmigten Nutzung des Flurstücks..., sondern eine bloße Nutzungsunterbrechung, die für sich genommen keine Auswirkungen auf den Gebietscharakter hat. Davon sind auch die Beteiligten im Ortstermin übereinstimmend ausgegangen. Ob der beim Ortstermin des Verwaltungsgericht noch festgestellte „typische“ P. Betrieb (Niederschrift v. 27. Oktober 2014, S. 3), wie er nach den unbestrittenen Angaben der Beklagten in ganz Deutschland zu finden ist, wegen des auf bestimmte Servicearbeiten beschränkten Angebots bei der planungsrechtlich gebotenen typisierenden Betrachtungsweise nicht als „wesentlich störende“ - im Mischgebiet unzulässige - Kfz-Werkstatt, sondern als Autoservicestation und damit sonstiger Gewerbebetrieb (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) zu qualifizieren ist, wie es die Beklagte ausführt, mag dahinstehen. Die in Rede stehende bauliche Nutzung des Gebäudes ist in der näheren Umgebung singulär und prägt sie nicht, weshalb sie nach Überzeugung des Senats bei der gebotenen wertenden Betrachtung außer Acht zu lassen ist.

28

Das dreigeschossige Gründerzeithaus an der Ecke M. Straße/W. Straße (M. Straße sowie W. Straße) wird im Erdgeschoss von zwei Einzelhandelsbetrieben, einer Werbeagentur sowie einem Spielsalon genutzt. In den oberen Geschossen befinden sich jeweils Wohnungen; Hinweise auf eine - von den Klägern im Ortstermin als „nicht ausgeschlossen“ angesehene - Büronutzung in den oberen Geschossen waren für den erkennenden Senat bei der Beweisaufnahme nicht erkennbar. Ausweislich der von der Beklagten in der Berufungsverhandlung in Kopie vorgelegten Baugenehmigung vom 14. September 2010 wurde eine „Spielothek mit acht Spielautomaten und 95 m² Hauptnutzfläche ohne Alkoholausschank oder Speisenausgabe“ genehmigt, wobei die Bau-

genehmigung Schutzauflagen für die in den oberen Geschossen befindlichen Wohnungen enthält. Anhaltspunkte für eine von der Genehmigung abweichende Nutzung dieser Spielhalle bestehen weder nach dem Vorbringen der Kläger noch nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme. Ausgehend davon handelt es sich hier nach Überzeugung des Senats um eine „kleine“, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (zur Abgrenzung vgl. SächsOVG, Urt. v. 13. August 2015 - 1 A 51/14 -, juris Rn 19; OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23. Juni 2015 - 10 B 7./13 -, juris Rn. 34; Decker, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, BauNVO, 9. Aufl., § 4a BauNVO Rn. 27 jeweils m. w. N.), die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den Teilen eines (Misch-)Gebiets zulässig ist, der - wie hier im Kreuzungsbereich M. Straße/W. Straße - überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

- 29 In dieses faktische Mischgebiet der näheren Umgebung fügen sich das Bordell und der bordellartige Betrieb auf dem Grundstück der Kläger nach der Art der baulichen Nutzung nicht ein i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- 30 Dabei geht der Senat mit dem Verwaltungsgericht (UA S. 5) davon aus, dass sowohl das Bordell im Vorderhaus als auch der Sado-Maso-Salon im Hinterhaus mangels einer spezielleren Regelung der Baunutzungsordnung im planungsrechtlichen Sinn als Gewerbebetriebe anzusehen sind (zu § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art“ vgl. BVerwG, Beschl. v. 2. November 2015 - 4 B 32.15 -, juris Rn. 4; Beschl. v. 5. Juni 214 - 4 BN 8/14 -, juris Rn. 10; Urt. v. 25. November 1983 - 4 C 21.83 -, juris Rn. 9 für nicht in dem Bordell wohnende „Dirnen“), nicht etwa als Vergnügungsstätten oder gar als Gebäude für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten (die letztgenannten Einordnungen ablehnend auch OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 29. Oktober 2019 - 2 B 2.18 -, juris Rn. 45 m. N. zum Meinungsstand). Solche gewerblichen Nutzungen sind nach gefestigter Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. Beschl. v. 5. März 2015 - 1 A 420/14 -, juris Rn. 8 ff. m. w. N.) mit dem Wohnen unverträglich, weil diese Betriebsformen der gewerblichen Prostitution bei der bauplanungsrechtlich gebotenen typisierenden Betrachtung erfahrungsgemäß mit negativen „milieubedingten“ Auswirkungen verbunden sind, die sich nicht auf einen sog. „Trading-down-Effekt“ beschränken, sondern mit einem erheblichen städtebaulichen Konfliktpotential verbunden sind etwa in Form von Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kundschaft, organisierte Kriminalität oder ausbeuterische Zuhälterei (vgl. OVG Berlin-Brandenburg a. a. O. Rn. 52 m. w. N.). Das Bundesverwaltungsgericht hat die letztlich nicht auf Rechts-, sondern auf Erfahrungssätzen beruhende Unverträglichkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben mit der in einem Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung noch

im Urteil vom 12. September 2013 - 4 C 8.12 - (BVerwGE 147, 379, juris Rn. 14) ohne vertiefende Ausführungen als „allgemeine Meinung“ bezeichnet.

31 An dieser bauplanerischen Beurteilung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hält der erkennende Senat mit dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (a. a. O. Rn. 63 ff.) auch nach dem Inkrafttreten des Prostituiertenschutzgesetzes vom 21. Oktober 2016 (BGBl. I. S. 2372) fest. Zum öffentlichen Baurecht findet sich in dem genannten Gesetz, das ansonsten sehr detaillierte Regelungen zur Ausübung der Prostitution enthält (u. a. zu behördlichen Betretungsrechten, zu Aufzeichnungspflichten, zur Datenerhebung, zur Bundesstatistik, zum Schutz u. a. der Jugend und von „Anwohnerinnen und Anwohner“ sowie zu Pflichten von „Kunden und Kundinnen“), ausdrücklich lediglich die Bestimmung des § 12 Abs. 7, wonach Erlaubnis- oder Anzeigepflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere nach den Vorschriften des Gaststätten-, Gewerbe-, Bau-, Wasser- oder Immissionsschutzrechts, „unberührt“ bleiben, sowie eine Verordnungsermächtigung u. a. für die Bestimmung der Mindestanforderungen an Prostitutionsstätten und für Betriebsstätten, die für Prostitutionsveranstaltungen genutzt werden. Eine - dem Ordnungsgeber jedenfalls rechtstechnisch „leicht“ mögliche - Änderung der Baunutzungsverordnung erfolgte hingegen nicht, obwohl die langjährige höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im Umfeld von Wohnnutzungen als allgemein bekannt anzusehen ist und die Baunutzungsverordnung durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) im zeitlichen Zusammenhang mit dem Prostituiertenschutzgesetz geändert wurde. Eine bauplanungsrechtliche „Zäsur“, aus der eine Gebietsverträglichkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben in Mischgebieten abzuleiten wäre, lässt sich nach Auffassung des Senats dem Prostituiertenschutzgesetz auch im Übrigen nicht entnehmen.

32 Für die Einstufung der hier untersagten Nutzungen als das Wohnen wesentlich störend - und damit im Mischgebiet planungsrechtlich unzulässig - stellt der Senat mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 27. Juni 2018 - 4 B 10.17 -, juris Rn. 8 m. w. N.) auf eine „eingeschränkte typisierende Betrachtung“ ab, wie sie dem Systemgedanken der Baunutzungsverordnung mit ihren Katalogen der jeweils zulässigen Nutzungsarten zugrunde liegt. Danach ist der konkrete Betrieb als unzulässig einzustufen, wenn Betriebe seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne unzumutbare Störungen hervorrufen können; auf das Maß der konkret hervorgerufenen Störungen, mit dem auch die Kläger argumen-

tieren, kommt es nach diesem typisierenden Maßstab grundsätzlich nicht an. Eine typisierende Betrachtung verbietet sich, wenn der zur Beurteilung stehende Betrieb zu einer Branche gehört, deren übliche Betriebsform hinsichtlich des Störgrads eine große Bandbreite aufweisen, die von nicht wesentlich störend bis störend oder sogar erheblich belästigend reichen kann, weshalb eine abstrahierende Bewertung nicht sachgerecht erscheint. In solchen Fällen hängt die Zulassungsfähigkeit von Betrieben von der jeweiligen „Betriebsstruktur“ ab, also etwa von der Betriebsgröße, der Betriebsweise sowie der technischen und personellen Ausstattung. „Maßgeblich ist hier, ob sich die Störwirkung, die die konkrete Anlage bei funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, der durch die Gebietseigenart vorgegeben ist. (...) Im Einzelfall können ferner - was im Wesen jeder Typisierung liegt - Abweichungen auftreten; dann bedarf die typisierende Betrachtung einer Korrektur“, weshalb es nicht ausgeschlossen ist, von einer „atypischen Fallgestaltung ... auszugehen, wenn der jeweilige Betrieb nach seiner Art und Betriebsweise von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht, von daher die sonst üblichen Störungen von vornherein nicht befürchten lässt, und damit seine sonst nicht gegebene Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. Juni 2018 - 4 B 10.17 -, juris Rn. 9).

- 33 Eine „atypische“ Fallgestaltung, die „erfahrungsgemäß“ (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. Juni 2018 a. a. O. Rn. 12) die sonst üblichen Störungen der im Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzung „dauerhaft und zuverlässig“ ausschließt, kommt nach Überzeugung des Senats schon deshalb nicht in Betracht, weil sich mit dem Bordell und dem bordellartigen Betrieb um zwei Einrichtungen auf einem Grundstück von unter 1.000 m² handelt, wobei anders als in der vom Obergericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 29. Oktober 2019 (a. a. O.) entschiedenen Berufungsverfahren zu einer Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung keinerlei verbindliche „Betriebsbeschreibung“ vorliegt.
- 34 2. Der zugleich angefochtene Kostenbescheid der Beklagten vom 22. Mai 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 20. Februar 2013 ist ebenfalls rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten.
- 35 Die für den Erlass der Nutzungsuntersagung (Amtshandlung i. S. v. § 1 Abs. 1 Satz 1 SächsVwKG a. F.) festgesetzte Verwaltungsgebühr i. H. v. 412,29 € hält sich im Rahmen der hier maßgeblichen lfd. Nr. 17 der Tarifstelle 4.10 des 9. SächsKVZ, wobei nach der Begründung des Widerspruchbescheids beide Kläger als Gesamtschuldner

(§ 2 Abs. 4 SächsVwKG a. F.) herangezogen wurden, weil Beide das bauaufsichtliche Einschreiten als Störer veranlasst hatten.

- 36 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.
- 37 Die Revision ist gemäß § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen. Der Frage, ob an der typisierenden Einordnung von Bordellen und bordellartigen Betrieben als das Wohnen mehr als unwesentlich störenden Gewerbebetrieben im Hinblick auf das Prostituiertenschutzgesetz festzuhalten ist, kommt grundsätzliche Bedeutung zu (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. September 2020 - 4 B 13.20 -, juris Rn. 1).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen das Urteil steht den Beteiligten die Revision an das Bundesverwaltungsgericht zu.

Die Revision ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Revisionsfrist ist auch gewahrt, wenn die Revision innerhalb der Frist bei dem Bundesverwaltungsgericht, Simsonplatz 1, 04107 Leipzig, schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung eingelegt wird. Die Revision muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Revision ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem Bundesverwaltungsgericht, Simsonplatz 1, 04107 Leipzig schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung einzureichen.

Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten, die verletzte Rechtsnorm und, soweit Verfahrensmängel gerügt werden, die Tatsachen angeben, die den Mangel ergeben.

Für das Revisionsverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Revision und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten

Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft

Beschluss

Der Streitwert wird nach Anhörung der Beteiligten in der Berufungsverhandlung gemäß §§ 47, 52 Abs. 1 GKG auf 20.000 € festgesetzt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft