

**Name:**

**KV-Nr. 1452**

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 10 Blatt.

**Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.**

Der Name ist in das dafür vorgesehene Feld einzutragen.

Silke Wiesmann

An das  
Verwaltungsgericht Münster  
Piusallee 38  
48147 Münster

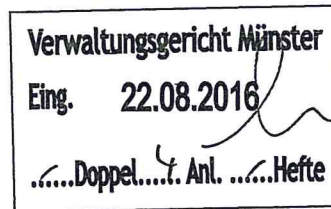
Silke Wiesmann  
Rechtsanwältin  
und Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Paderborner Straße 5  
48231 Warendorf

Telefon (02581) 989 - 00  
Telefax (02581) 989 - 01

Unser Zeichen: 048/2016

Warendorf, den 22.08.2016



4 L 44/16

Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz

der Frau Vera Loth, Splieterstraße 49, 48231 Warendorf

- Antragstellerin -

Verfahrensbevollmächtigte:  
Rechtsanwältin Wiesmann, Paderborner Straße 5, 48231 Warendorf,

gegen

die Stadt Warendorf, vertreten durch den Bürgermeister,  
Lange Kesselstraße 4-6, 48231 Warendorf

- Antragsgegnerin -

wegen: Nutzungsuntersagung

beantragen wir namens und mit beigefügter Vollmacht der  
Antragstellerin,

1. die aufschiebende Wirkung der durch die Antragstellerin  
noch zu erhebenden Klage gegen die Ordnungsverfügung vom  
10.08.2016 insgesamt wiederherzustellen;
2. die Kosten des Verfahrens der Antragsgegnerin  
aufzuerlegen.

Begründung:

I.

Die Antragstellerin ist seit Anfang 2009 Mieterin der Erdgeschossräume des Wohn- und Geschäftshauses Splieterstraße 49, 48231 Warendorf. In den Räumlichkeiten betreibt sie ein Bordell, das an Werktagen von 11.00 bis 3.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 11.00 bis 0.00 Uhr geöffnet ist. Zuvor wurden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss als Spielcasino genutzt.

Das Grundstück Splieterstraße 49, Flur 25, Flurstück 280, liegt im Rechtsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Warendorf vom 23.10.1994 und ist als allgemeines Wohngebiet überplant. Der Bebauungsplan sieht entlang derselben Straße ab der Querstraße Am Salzgraben (Ecke Splieterstraße 61) sowie der Querstraße Reichenbacher Straße (Splieterstraße 52) jeweils ein Mischgebiet vor. Innerhalb dieser drei Gebiete befinden sich u.a. ein Geschäft für Lederwaren, zwei Restaurants, eine Spielhalle, ein Blumenhandel, ein Ersatzteilhandel für Staubsauger, ein Sanitätshaus, ein Taxiunternehmen, eine Versicherungsagentur, eine Fahrschule und eine Gaststätte.

**Beweis:** Ortsbesichtigung

Die Antragstellerin hatte das Bordell als Gewerbebetrieb bereits mit Gewerbeanmeldung vom 15.04.2009 gegenüber der Beklagten angezeigt (**Anlage 1**). Seit Anmeldung des Gewerbes wurden regelmäßig Kontrollen durch das Ordnungsamt der Stadt Warendorf durchgeführt, bei denen u.a. die Aufenthaltspapiere und Arbeitserlaubnisse der Mitarbeiterinnen überprüft wurden. Zwischenzeitlich wurde sogar ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet und ein Bußgeld gegen die Antragstellerin wegen eines Verstoßes gegen das Ausschankverbot von Alkohol verhängt.

**Beweis:** Beiziehung der Akten des Ordnungsamtes der Stadt Warendorf  
Eidesstattliche Versicherung (**Anlage 2**)

Am 20.07.2016 stellte die Antragstellerin bei der zuständigen Behörde der Stadt Warendorf einen Antrag auf Nutzungsänderung von einem Spielcasino in einen Bordellbetrieb. Der Antrag ist nach Auskunft der Antragsgegnerin dort am 22.07.2016 eingegangen. Eine Entscheidung steht noch aus.

II.

Nach Anhörung der Antragstellerin wurde diese mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 10.08.2016, zugegangen am 12.08.2016, unter Androhung eines Zwangsgeldes aufgefordert, den Bordellbetrieb bis zum 15.09.2016 einzustellen und in Zukunft zu unterlassen (**Anlage 3**). Zur Begründung führte die Antragsgegnerin im Wesentlichen aus, [...].

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck der Wiedergabe der Begründung der Behörde („[...]“) wird abgesehen.

## III.

Die Rechtsauffassung der Antragsgegnerin ist unzutreffend und die erlassene Ordnungsverfügung rechtswidrig.

Es kann dahinstehen, dass die Nutzung der genannten Räume als Bordellbetrieb formell rechtswidrig ist, denn der eingereichte Antrag auf Nutzungsänderung ist genehmigungsfähig.

Der Bordellbetrieb ist jedenfalls als nicht störender Gewerbebetrieb auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Angesichts geänderter Moralvorstellungen, insbesondere unter Berücksichtigung des gesellschaftlichen Wandels insgesamt, und der Liberalisierung des Prostitutionsgewerbes in den letzten Jahren kann sich die Antragsgegnerin nicht pauschal auf die typischen Auswirkungen eines Bordells auf die Nachbarschaft unter dem Begriff der „milieubedingten Unruhe“ zurückziehen. Zudem ist auch im Hinblick auf die Betriebsgröße (vier Prostituierte) nicht von einem übermäßigen Kundenverkehr auszugehen.

Tatsächlich dürfte sich das infrage stehende Gebiet auch als faktisches Mischgebiet darstellen. Maßgeblich für die Bestimmung des Charakters ist die Umgebung: Bei der Splieterstraße handelt es sich um eine belebte und viel befahrene Wohn- und Geschäftsstraße im Zentrum von Warendorf. An das allgemeine Wohngebiet schließt sich jeweils ein Mischgebiet an und die Grenzen entlang der Splieterstraße sind in den letzten 20 Jahren verwischt worden. In einem Mischgebiet wäre das Bordell als sonstiger Gewerbebetrieb zulässig.

Jedenfalls aber genießt die Antragstellerin Vertrauensschutz, denn die Antragsgegnerin hatte seit Jahren positive Kenntnis von dem Bordellbetrieb und hat diesen trotz der vermeintlichen Illegalität geduldet. Die Antragstellerin hat ihr Gewerbe ordnungsgemäß im Jahr 2009 angezeigt (bereits vorgelegt als **Anlage 1**). Darüber hinaus haben regelmäßig ordnungsbehördliche Kontrollen stattgefunden. Vor diesem Hintergrund kann sich die Antragsgegnerin nicht darauf zurückziehen, dass eine entsprechende (schriftliche) Erklärung zu keinem Zeitpunkt erfolgt sei.

Die Antragsgegnerin wusste genau, wozu die Räumlichkeiten tatsächlich genutzt wurden. Mit ihrem Verhalten, nicht einzugreifen, hat die Antragsgegnerin deutlich gemacht, dass sie - über Jahre - nicht die Absicht hatte, dem Bordellbetrieb baurechtlich entgegenzuwirken. Im Gegenteil wurde der Antragstellerin ohne weiteres eine Gewerbeerlaubnis bezogen auf ein Bordell erteilt (**Anlage 4**). Wäre der Antragsgegnerin daran gelegen gewesen, bei der Antragstellerin keinesfalls Vertrauensmoment zu wecken, hätte sie entweder eine Gewerbeerlaubnis versagen können oder aber wegen der vermeintlichen Illegalität frühzeitig gegen die Antragstellerin

vorgehen müssen. Weshalb bei der Antragstellerin aufgrund der bisher versäumten Nutzungsuntersagung ein Vertrauensschutz rückwirkend entfallen soll, ist nicht nachvollziehbar.

Vor dem Hintergrund der Genehmigungsfähigkeit des Bordellbetriebs und der jahrelangen faktischen Duldung durch die Antragsgegnerin dürfte die Entscheidung ermessensfehlerhaft sein.

IV.

Im Übrigen ist auch die Anordnung der sofortigen Vollziehung rechtswidrig, soweit sie lediglich formelhaft und ohne Bezug zum Einzelfall erfolgt. Die von der Antragsgegnerin außerdem in Rede gebrachten „extremsten Begleiterscheinungen“ dürften wohl bewusst dem Rotlichtmilieu allgemein zugeschrieben worden sein. Mit dem Betrieb der Antragstellerin haben diese Umstände nichts zu tun.

Wiesmann

Wiesmann

Rechtsanwältin

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck der Anlagen 1-2 und 4 sowie der ordnungsgemäßen Vollmacht wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen den angegebenen Inhalt haben.

# Anlage 3

Kopie



## Untere Bauaufsichtsbehörde

Lange Kesselstraße 4-6  
48231 Warendorf

### Auskunft erteilt:

Frau Bruns  
Zimmer: 20  
Telefon: 02581/492 - 0  
Durchwahl: 02581/492 - 6301  
Telefax: 02581/492 - 7756

### Sprechzeiten:

Mo, Mi, Fr.: 08.00 - 12.00  
Do: 15.00 - 18.00

Stadt Warendorf, Lange Kesselstraße 4-6, 48231 Warendorf

Frau Vera Loth  
Splieterstraße 49  
48231 Warendorf

Mein Zeichen (Bitte angeben)

63 2 333 - 6 378/16

Warendorf, Datum

10.08.2016

## **Ordnungsverfügung und Anordnung der sofortigen Vollziehung Untersagung der Nutzung der Räume im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück der Gemarkung Warendorf, Flur 25, Flurstück 280, gelegen Splieterstraße 49, 48231 Warendorf zum Zweck des Betriebes eines Bordells**

Sehr geehrte Frau Loth,

es ergeht folgende Verfügung:

1. Sie werden hiermit aufgefordert, bis zum 15.09.2016 das Betreiben des Bordells im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Splieterstraße 49 (Gemarkung Warendorf, Flur 25, Flurstück 280) einzustellen und dort ab dem 15.09.2016 auf Dauer zu unterlassen.
2. Hiermit ordne ich die sofortige Vollziehung dieser Verfügung an.
3. Für den Fall, dass Sie den oben genannten Bordellbetrieb nicht bis zum 15.09.2016 eingestellt haben, drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld i.H.v. 10.000,00 € an.
4. Für den Fall, dass Sie den oben genannten Bordellbetrieb ab dem 15.09.2016 nicht auf Dauer unterlassen, drohe ich Ihnen für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Zwangsgeld i.H.v. 10.000,00 € an.

### Begründung

I.

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck der Sachverhaltsdarstellung wird abgesehen.

II.

Diese Verfügung findet ihre rechtliche Grundlage in [...].

**Hinweis des LJPA:** Vom Abdruck der von der Behörde zutreffend herangezogenen Ermächtigungsgrundlage(n) wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

## 1.

Die Nutzung der Erdgeschossräume auf dem vorgenannten Grundstück zum Zwecke des Betriebens eines Bordells ist baurechtswidrig. Es liegt zwar ein Antrag für die Nutzungsänderung des Spielcasinos in einen Bordellbetrieb vor, diese ist aber nicht genehmigungsfähig.

Das Vorhaben liegt ausweislich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Warendorf in einem allgemeinen Wohngebiet. Bei einem Bordell oder bordellartigen Betrieb handelt es sich wegen der typischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft („milieubedingte Unruhe“) um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen wesentlich stört. Auf eine Einzelfallprüfung kommt es nicht an.

Eine Befreiung von dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt aus den vorgenannten Gründen nicht in Betracht. Zudem würden in diesem Fall die Grundzüge der Planung berührt werden.

In Ausübung des eingeräumten Ermessens habe ich mich entschlossen, gegen die bauaufsichtlich nicht genehmigte Nutzung mittels dieser Verfügung einzuschreiten. Dabei habe ich auch geprüft, ob Ihnen aufgrund der länger andauernden Duldung ein Vertrauensschutz vermittelt wurde. Eine entsprechende Erklärung ist nach Aktenlage weder mündlich noch, was erforderlich sein dürfte, schriftlich erfolgt. Ein Zusammenhang mit anderen behördlichen Maßnahmen ist nicht erkennbar.

Da Sie die Mieterin des Objekts und Betreiberin des Bordells sind, richte ich diese Verfügung gegen Sie.

Um die rechtswidrige Nutzung der Erdgeschossräume als Bordell künftig zu verhindern, kommt als einzige verhältnismäßige Maßnahme nur die Nutzungsuntersagung auf Dauer in Betracht. Diese Maßnahme ist geeignet und erforderlich, um die baurechtswidrige Nutzung zu unterbinden. Ein gleich geeignetes, milderer Mittel ist nicht ersichtlich. Die getroffene Maßnahme ist angemessen. Ihre privaten Belange, insbesondere ihre finanziellen Interessen, müssen gegenüber den öffentlichen Interessen zurückstehen, weil das Interesse an der Einhaltung des öffentlichen Rechts höher zu gewichten ist. In der Verfügung wird Ihnen ausreichend Zeit gegeben, sich möglicherweise um eine Baugenehmigung für eine genehmigungsfähige Nutzung zu bemühen. Auch die bei Ihnen beschäftigten Prostituierten haben ausreichend Zeit, um sich einen neuen Arbeitsplatz zu suchen.

## 2.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist im öffentlichen Interesse geboten. Ein besonderes öffentliches Vollziehungsinteresse folgt bereits aus der Ordnungsfunktion des formellen Baurechts.

Eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung scheidet nur aus, wenn – anders als hier – der Antrag genehmigungsfähig wäre und der Erteilung auch sonst nichts im Wege stünde. Dass dies nicht der Fall ist, wurde bereits hinreichend begründet.

Darüber hinaus ist das Interesse der Nachbarn, die in einem allgemeinen Wohngebiet leben, zu berücksichtigen, denn diese müssen die negativen Begleiterscheinungen, die ein Bordell hervorruft, nicht länger hinnehmen. Dazu zählen neben Lärm durch Zu- und Abfahrten auch extremste Begleiterscheinungen des Rotlichtmilieus, die die Stadt in der jüngeren Vergangenheit erleben musste, u.a. eine bewaffnete Auseinandersetzung im öffentlichen Bereich, die zu einer erheblichen Körperverletzung einer Beteiligten führte.

3. und 4.

**Hinweis des LJPA:** Von einem Abdruck der ordnungsgemäßen Begründung der Androhung der Zwangsgelder wird abgesehen.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

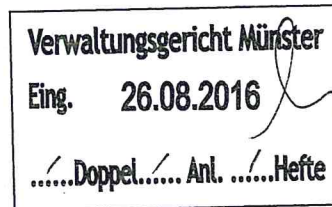
**Hinweis des LJPA:** Von einem Abdruck der ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung wird abgesehen.

Im Auftrag

Schuster  
Schuster

**Hinweis des LJPA:** Es ist davon auszugehen, dass das Verfahren ordnungsgemäß eingeleitet und der Antragsgegnerin eine Frist zur Erwidern innerhalb von einer Woche gesetzt worden ist.





#### Untere Bauaufsichtsbehörde

Lange Kesselstraße 4-6  
48231 Warendorf

#### Auskunft erteilt:

Frau Bruns  
Zimmer: 20  
Telefon: 02581/492 - 0  
Durchwahl: 02581/492 - 6301  
Telefax: 02581/492 - 7756

#### Sprechzeiten:

Mo, Mi, Fr.: 08.00 - 12.00  
Do: 15.00 - 18.00

Stadt Warendorf, Lange Kesselstraße 4-6, 48231 Warendorf

An das  
Verwaltungsgericht Münster  
Piusallee 38  
48147 Münster

Mein Zeichen (Bitte angeben)

63 2 333 - 6 378/16

Warendorf, Datum

25.08.2016

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

**Loth ./.** Stadt Warendorf

Az.: 4 L 44/16

wird unter Vorlage des Verwaltungsvorganges beantragt,

**den Antrag abzulehnen.**

#### Begründung

Der Antrag ist unzulässig, weil die Antragstellerin bislang keine Klage in der Hauptsache gegen den Bescheid vom 10.08.2016 eingelegt hat. Überdies ist der Bescheid rechtmäßig und verletzt die Antragstellerin nicht in ihren Rechten. Es wird zur Begründung zunächst vollumfänglich auf den Bescheid vom 10.08.2016 verwiesen. Es wird klargestellt, dass die Nutzungsuntersagung neben der materiellen Rechtswidrigkeit auch auf die formelle Unzulässigkeit gestützt wird.

Im Auftrag

*Schuster*  
Schuster

**Hinweis des LJPA:** Es ist davon auszugehen, dass der Verwaltungsvorgang dem Erwidernsschriftsatz beigefügt ist und sich daraus keine über die Angaben der Beteiligten hinausgehenden Erkenntnisse ergeben. Das Gericht hat der Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin mit gerichtlicher Verfügung vom 25.08.2016 den Erwidernsschriftsatz mit der Gelegenheit zu einer weiteren Stellungnahme binnen einer Frist von einer Woche übermittelt.

Silke Wiesmann

An das  
Verwaltungsgericht Münster  
Piusallee 38  
48147 Münster



Silke Wiesmann  
Rechtsanwältin  
und Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Paderborner Straße 5  
48231 Warendorf

Telefon (02581) 989 - 00  
Telefax (02581) 989 - 01

Unser Zeichen: 048/2016

Warendorf, den 30.08.2016

In dem einstweiligen Rechtsschutzverfahren

Loth ./ . Stadt Warendorf  
Az.: 4 L 44/16

wird unter Bezugnahme auf das gerichtliche Schreiben vom 25.08.2016 mitgeteilt, dass eine weitere Stellungnahme in der Sache nicht beabsichtigt ist. Die Behörde trägt nichts Neues vor. Möge das Gericht eine Entscheidung treffen.

Nur vorsorglich wird mitgeteilt, dass die Unterzeichnerin mit gleicher Post Klage in der Hauptsache vor dem Verwaltungsgericht Münster erhoben hat.

Wiesmann  
Wiesmann

Rechtsanwältin

**Hinweis des LJPA:** Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 30.08.2016 am 31.08.2016 per Fax an die Antragsgegnerin mit der Gelegenheit zu einer weiteren Stellungnahme binnen einer Frist von drei Tagen übersandt wurde und ein weiterer Schriftsatz der Antragsgegnerin nicht innerhalb dieser Frist bei Gericht eingegangen ist. Weiter ist davon auszugehen, dass die Klage in der Hauptsache durch die Verfahrensbevollmächtigte ordnungsgemäß erhoben worden ist.

### Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der

**06.09.2016.**

Von der Entscheidung über den Streitwert ist abzusehen. Von der Erteilung einer Rechtsbehelfsbelehrung ist ebenfalls abzusehen. **Die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der Androhung der Zwangsgelder ist nicht zu prüfen.**

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist. Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien (z. B. Ladungen, Unterschriften, Vollmachten etc.) in Ordnung und die tatsächlichen Angaben zutreffend sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt ausdrücklich etwas anderes ergibt,
- nicht abgedruckte Schriftstücke den angegebenen Inhalt haben,
- es vor Erhebung einer Anfechtungs- oder Verpflichtungsklage einer Nachprüfung in einem Vorverfahren nicht bedarf,
- **der Bebauungsplan Nr. 6 rechtswirksam ist,**
- der Bürgermeister, untere Bauaufsichtsbehörde, der Stadt Warendorf für den Erlass des Bescheides vom 10.08.2016 zuständig war.

Der Bearbeitung ist der zum Entscheidungszeitpunkt geltende Rechtszustand zugrunde zu legen.

**Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.**

## Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr. 1452

Dem Vortrag liegt das Verfahren VG Münster, Az. 2 L 690/13, n.v. = OVG Münster, Az. 10 B 1415/13, zugrunde. Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für einen Aktenvortrag auszugeben.

**A. Zulässigkeit:** Der Eilantrag dürfte zulässig sein.

I. Der gem. § 123 V VwGO vorrangige Antrag nach **§ 80 V S. 1 VwGO** auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung der am 30.08.2016 erhobenen Klage gegen den Bescheid vom 10.08.2016 dürfte **statthaft** sein. Die Ast. begehrt in der Hauptsache dessen Aufhebung, mit dem ihr jeweils unter Androhung von Zwangsmitteln aufgegeben worden ist, den Bordellbetrieb bis zum 15.09.2016 einzustellen und ab diesem Tag zu unterlassen. Hierbei handelt es sich (unproblematisch) um Verwaltungsakte (VA) i.S.v. § 35 S. 1 VwVfG, die in der Hauptsache mit einer Anfechtungsklage gem. § 42 I 1. Alt. VwGO anzugreifen sind. Dabei steht der Umstand, dass die Ast. im Zeitpunkt der Antragstellung noch keine Klage erhoben hatte, deren aufschiebende Wirkung wiederhergestellt bzw. angeordnet werden könnte, der Zulässigkeit des Antrags nach § 80 V VwGO nicht entgegen (Kopp/Schenke, VwGO, 22. Aufl. 2016, § 80 Rn. 139), da sie jedenfalls im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung (auch fristgerecht i.S.v. § 74 VwGO) Klage erhoben hat. Hinsichtlich der Nutzungsuntersagung entfällt die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage (vgl. § 80 I S. 1 VwGO), weil die Ag. die sofortige Vollziehung nach Maßgabe des § 80 II S. 1 Nr. 4 VwGO angeordnet hat, und hinsichtlich der Zwangsmittelandrohung kraft Gesetzes nach § 80 II S. 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 112 S. 1 JustG NRW. Vor diesem Hintergrund dürfte die **aufschiebende Wirkung** hinsichtlich Ziff. 1 des Bescheides **wiederherzustellen** (§ 80 V S. 1 Alt. 2 VwGO) und hinsichtlich Ziff. 3 und 4 **anzuordnen** (§ 80 V S. 1 Alt. 1 VwGO) sein. Der lediglich auf Wiederherstellung gerichtete Antrag dürfte – trotz anwaltlicher Vertretung – gem. §§ 122 I, 88 VwGO entsprechend auszulegen sein.

II. Die Ast. ist als Adressatin des Bescheides analog § 42 II VwGO **antragsbefugt**. Richtiger **Antragsgegner** ist analog § 78 I Nr. 1 VwGO die Stadt Warendorf, vertreten durch den Bürgermeister. *Ausführungen zu weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen, die hier keine Probleme aufwerfen (Rechtsweg, Zuständigkeit des VG Münster) dürften in einer praxisingerechten Lösung entbehrlich, aber in einem Kurzvortrag auch unschädlich sein.*

**B. Begründetheit:** Der Antrag dürfte aber unbegründet sein.

I. Die **Anordnung der sofortigen Vollziehung** dürfte **formell rechtmäßig** sein. Die Ag. ist als für die Grundverfügung zuständige Behörde (siehe Bearbeitervermerk) auch für die Vollziehungsanordnung **zuständig** (vgl. § 80 II S. 1 Nr. 4 VwGO). Die **Begründung** des besonderen Vollziehungsinteresses dürfte den Anforderungen des § 80 III S. 1 VwGO genügen, wonach eine auf den konkreten Einzelfall abstellende, nicht lediglich formelhafte Begründung erforderlich ist; übermäßig hohe Anforderung sind indes nicht zu stellen (vgl. Kopp/Schenke, a.a.O., § 80 Rn. 85). Schon der generelle Verweis auf den Verstoß gegen formelles Baurecht dürfte ausreichen, weil es grds. im öffentlichen Interesse liegen dürfte, derartigen Nutzungsvorteilen entgegenzutreten und die Ast. denjenigen gleichzustellen, die sich an das vorgeschriebene Verfahren halten. Anderenfalls ließe man ein negatives Vorbild zu, das geeignet ist, einen Nachahmungseffekt auszulösen, in deren Folge das Genehmigungsverfahren obsolet würde (vgl. OVG Münster, Beschl. v. 24.01.2006 – 10 B 2159/05, Rn. 7, juris; Thüringer OVG, Beschl. v. 04.11. 1993 – 1 B 113/92). Überdies hat die Behörde konkrete Nachteile aufgezeigt, die im Fall der Weiternutzung als Bordell für die Nachbarschaft bis zum Eintritt der Bestandskraft typischerweise einhergehen. *A.A. vertretbar. Da dies nach h.M. nur zur Aufhebung der Anordnung der sofortigen Vollziehung führen dürfte, wäre auch dann die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung zu prüfen.*

II. Das Gericht wird die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung anordnen, wenn das Aussetzungsinteresse der Ast. das Vollzugsinteresse der Ag. überwiegt (**Interessenabwägung**). Das ist der Fall, wenn sich der angefochtene VA bei summarischer Prüfung als (offensichtlich) rechtswidrig darstellt, denn an der Vollziehung eines rechtswidrigen VA dürfte kein öffentliches Interesse bestehen. Ist der VA hingegen bei summarischer Prüfung (offensichtlich) rechtmäßig, so überwiegt das Vollziehungs- das Aussetzungsinteresse des Ast. nach h.M. nur dann, wenn zusätzlich ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung des VA gegeben ist (Kopp/Schenke, a.a.O., § 80 Rn. 159). Sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache ungewiss, so ist dem Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung stattzugeben, wenn bei einer allgemeinen Abwägung der beiderseitigen Interessen das Aussetzungsinteresse des Ast. das Vollzugsinteresse überwiegt. In Anwendung dieser Grundsätze dürfte die Interessenabwägung zulasten der Ast. ausfallen.

2. Die **Nutzungsuntersagung** dürfte sich insgesamt als **rechtmäßig** erweisen.

a. **Rechtsgrundlage** dürfte **§ 61 I S. 1 und 2 BauO NRW** sein.

b. Der Bescheid dürfte **formell rechtmäßig** sein. Die Ast. ist vor Erlass des Bescheides angehört worden (§ 28 I VwVfG NRW) und die Ag. ist die zuständige Behörde (siehe Bearbeitervermerk).

c. Die Verfügung dürfte auch **materiell rechtmäßig** sein. Gem. § 61 I S. 1 und 2 BauO NRW haben die Bauaufsichtsbehörden u.a. bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Normen erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Bei der von der Ast. ausgeübten Nutzung der Erdgeschossräume als Bordellbetrieb dürften die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bereits insoweit verletzt sein, als die Nutzung ohne die erforderliche Zulassung geändert wurde (**formelle Illegalität**). Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 63 I BauO NRW; eine Ausnahme gem.

§§ 65 bis 67, 79 und 80 BauO NRW dürfte nicht einschlägig sein. *Gute Prüflinge machen deutlich, dass die Tatbestandsvoraussetzungen zum Einschreiten damit vorliegen und die Frage der materiellen Illegalität im Rahmen der fehlerfreien Ermessensausübung anzusprechen sein dürfte.*

d. Es entspricht st. Rspr., dass eine Nutzungsuntersagung in aller Regel **ermessensfehlerfrei** allein auf die formelle Illegalität der Nutzung gestützt werden kann. Denn diese begründet für sich gesehen bereits ein erhebliches öffentliches Interesse an der (sofortigen) Nutzungsuntersagung (OVG NRW, Beschl. v. 20.09.2010 – 7 B 985/10, Rn. 21, juris). Anders kann es sich nur verhalten, wenn die Nutzungsänderung offensichtlich genehmigungsfähig ist, d.h. ein entsprechender Antrag gestellt und auch **nach Auffassung der Behörde genehmigungsfähig** ist (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 14.02.2014 – 2 A 1181/13). Letzteres ist vorliegend nicht der Fall, weil die Ag. zum Ausdruck gebracht hat, dass sie die Nutzungsänderung (auch) für materiell illegal hält.

Wenn die Ag. sich insofern aber im Rahmen der erforderlichen Ermessensentscheidung tatsächlich auf die materielle Illegalität der Nutzung stützt, indem sie auf einen Verstoß gegen § 30 I BauGB i.V.m. § 4 BauNVO abstellt, dürften diese Erwägungen durch das Gericht auch zu prüfen sein (Sächsisches OVG, Ur. v. 22.03.2013 – 1 A 518/12; VG Düsseldorf, Beschl. v. 24.05.2011 – 25 L 778/11, Rn. 18, juris). Ein Ermessenfehler dürfte sich hier aber nicht ergeben, weil die Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig sein dürfte (**materielle Illegalität**). Der Bordellbetrieb befindet sich ausweislich des Bebauungsplans in einem allgemeinen Wohngebiet, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit an § 30 I BauGB i.V.m. § 4 BauNVO zu messen sein dürfte. Demgegenüber dürfte es nicht darauf ankommen, dass sich das Vorhaben – die Angaben der Ast. unterstellt – in einem „faktischen“ Mischgebiet befindet, weil es wegen der Wirksamkeit der Gebietsfestsetzung, von der hier auszugehen ist (Bearbeitervermerk), nicht auf die Art der in der näheren Umgebung des Hauses tatsächlich vorhandenen Bebauung ankommen dürfte (OVG NRW, Beschl. v. 13.01.2014 – 10 B 1415/13, Rn. 4, juris).

Der Bordellbetrieb dürfte keiner der in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 II, III BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungsarten entsprechen. Insbesondere dürfte es sich **nicht** um einen gem. § 4 III Nr. 2 BauNVO **ausnahmsweise** zulässigen **sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb** handeln. Nach st. Rspr. des BVerwG ist die Frage, ob eine bestimmte Nutzung in diesem Sinne zugelassen werden kann, aufgrund einer **typisierenden Betrachtung** zu beantworten. Danach ist eine Ausnahme gem. § 4 III Nr. 2 BauNVO unzulässig, wenn das Vorhaben – bezogen auf den Wohngebietscharakter – aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Relevant für die Beurteilung sind alle mit der Zulassung des Betriebes nach Gegenstand, Struktur und Arbeitsweise **typischerweise** verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung wie insbesondere die Art und Weise der Betriebsvorgänge, der Umfang, die Häufigkeit und die Zeitpunkte dieser Vorgänge, der damit verbundene An- und Abfahrtsverkehr sowie der Einzugsbereich des Betriebes (BVerwG, Beschl. v. 31.07.2013 – 4 B 8/13).

Ein Bordell, das – wie hier – nach den Angaben der Ast. an Werktagen von 11.00 bis 3.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 11.00 bis 0.00 Uhr mit vier Mitarbeiterinnen betrieben wird, dürfte sich typischerweise nicht mit der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets vertragen, das gem. § 4 I BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Atypisch sind Nutzungen, die den Gebietscharakter einer solchen „kollektiven Wohngemeinschaft“ stören. Der für einen Bordellbetrieb typische Publikumsverkehr dürfte zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe, die das allgemeine Wohngebiet prägt, führen. Er hat regelmäßig Zu- und Abgangverkehr mit Kraftfahrzeugen zur Folge. Entscheidend dürfte dabei sein, dass Bordelle im Vergleich zu den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Gewerbebetrieben einen deutlich verstärkten Nachtbetrieb aufweisen und daher gerade in den Ruhezeiten ein das Wohnen störender Kraftfahrzeuglärm mit ihnen verbunden sein dürfte. Erweist sich das Bordell danach bereits aufgrund des nutzungsbedingten Verkehrsaufkommens als gebietsunverträglich, bedarf es hier keiner Auseinandersetzung mit der Annahme der Ag., das Vorhaben habe negative „milieubedingte“ Auswirkungen und sei auch deswegen gebietsunverträglich (OVG NRW, a.a.O., Rn. 10-11, juris).

Die Ast. dürfte sich schließlich auch nicht mit Erfolg darauf berufen können, dass der Nutzungsuntersagung eine **Duldung** des Bordellbetriebs durch die Ag. entgegenstünde. Allein aus einer bisherigen Untätigkeit dürfte die Ast. keinen Vertrauenstatbestand herleiten können. Die Baubehörde müsste vielmehr zu erkennen geben, dass sie sich in Kenntnis der formellen und ggf. materiellen Illegalität eines Vorhabens auf Dauer mit dessen Existenz abzufinden gedenkt (OVG NRW, a.a.O., Rn. 13; Beschl. v. 24.01.2006 – 10 B 2159/05, Rn. 7, juris). Angesichts des Ausnahmecharakters und der weitreichenden Folgen einer solchen „aktiven Duldung“ dürfte es an der hinreichenden Deutlichkeit fehlen, die Nutzung als Bordell überhaupt und selbst wenn, in welchem Umfang und Zeitraum, trotz der illegalen Zustände hinnehmen zu wollen. Die durchgeführten Kontrollen dürften ein Vertrauen schon deshalb nicht vermittelt haben, weil deren Zweck – für die Ast. erkennbar – allein darin bestand, die Aufenthaltspapiere und Arbeitserlaubnisse der Mitarbeiterinnen sowie die Einhaltung des Schankverbots, aber nicht die baurechtliche Legalität, zu überprüfen. Im Übrigen dürfte vieles dafür sprechen, dass eine länger andauernde Duldung, soll sie Vertrauensschutz vermitteln, schriftlich erfolgen muss. Schließlich dürfte die Ast. auch deshalb nicht schutzwürdig sein, weil sie selbst es versäumt hat, die Nutzungsänderung als solche anzuzeigen und eine Genehmigung zu beantragen (OVG NRW, Beschl. v. 13.01.2014 – 10 B 1415/13, Rn. 15, juris). *A.A. vertretbar.*

**3.** Das besondere **öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung** des VA dürfte sich mit den im Bescheid genannten Aspekten (siehe B. I.) begründen lassen. Entgegenstehende Gesichtspunkte sind nicht erkennbar.

*III. Die Rechtmäßigkeit der Androhung von Zwangsgeldern war nicht zu prüfen (siehe Bearbeitervermerk).*

**C. Ergebnis:** Der Antrag der Ast. dürfte keinen Erfolg haben.