

Jun.-Prof. Dr. Roland Broemel, Maître en Droit, und Rechtsanwalt Professor Dr. Arne-Patrik Heinze, LL.M.,  
Hamburg\*

## „Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer prostitutiven Einrichtung im allgemeinen Wohngebiet“

|                    |  |
|--------------------|--|
| THEMATIK           | Baurecht, bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, Ausgangsbescheid |
| SCHWIERIGKEITSGRAD | Mittel   |
| BEARBEITUNGSZEIT   | 5 Stunden  |
| HILFSMITTEL        | Sartorius; Kopp/Schenke, VwGO; Kopp/Ramsauer, VwVfG            |

### ■ SACHVERHALT

Land Berlin

Bezirksamt Berlin Lichtenberg

Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Möllendorffstraße 6,  
10367 Berlin

Sachbearbeiterin: Luh  
Tel. 030 – 90296-1798  
Az. VI C 25 R 217/14

An den Rechtsreferendar Ricken  
– im Hause –

Betreff: Gebäudenutzung für prostitutive Einrichtung

Hier: Antrag auf Baugenehmigung; Weber, Eitelstraße 77

Berlin, am 14.11.2014

Sehr geehrter Herr Ricken,

in der vorbezeichneten Angelegenheit übersende ich Ihnen den Vorgang mit der Bitte, die weiteren zweckdienlichen Maßnahmen im Untersagungs- und Genehmigungsverfahren zu treffen. Ziel aus Sicht des Bezirksamts ist es, das Gebiet qualitativ aufzuwerten und Prostitution nach Möglichkeit zu unterbinden. So hat die öffentliche Hand in dem ehemaligen Sanierungsgebiet „Weitlingstraße“ zur Verbesserung des Wohnumfeldes die soziale Infrastruktur erneuert und öffentliche Flächen, Grünflächen, Spielplätze, Straßen und Plätze geschaffen.

Die Antragstellerin ist laut eingeholtem Grundbuchauszug als Eigentümerin des Grundstücks Eitelstraße 77 eingetragen. Das mit einem viergeschossigen Wohnhaus bebaute Grundstück liegt im Weitlingkiez innerhalb des Straßenviertels Eitelstraße, Margaretenstraße, Weitlingstraße und Sophienstraße. Nach Aktenlage ist die Antragstellerin Inhaberin einer Baugenehmigung für das Haus, mittels derer die Wohnnutzung genehmigt wurde. Ein Bebauungsplan besteht für den Bereich nicht.

In den vergangenen Monaten gab es mehrfach Hinweise darauf, dass die Antragstellerin in einer der im Haus befindlichen Wohnungen, einer etwa 68 m<sup>2</sup> großen Erdgeschosswohnung mit drei Zimmern, die über den zentralen Treppenzugang erreicht werden kann, eine prostitutive Einrichtung betreibt, in der freiberuflich drei Prostituierte tätig sind.

Nach dem bisherigen Ermittlungsstand bewirbt die Antragstellerin die Einrichtung in Zei-

\* Der Verfasser *Broemel* ist Juniorprofessor für Öffentliches Recht und Wirtschaftsrecht an der Universität Hamburg. Der Verfasser *Heinze* ist Professor in Niedersachsen und Rechtsanwalt für Öffentliches Recht in Hamburg mit einem Schwerpunkt im Hochschul- und Prüfungsrecht. Sachverhalt und Lösungsvorschlag sind einer Entscheidung des VG Berlin (VG Berlin Urt. v. 31.8.2010 – 13 A 78.07) nachgebildet.

tungsannoncen und im Internet als sogenannten Rubin Club. Danach wirbt die Einrichtung insbesondere mit ihrem äußerlich neutralen Auftritt und absoluter Diskretion.

Mit dem Schreiben vom 5.10.2014 wurde die Antragstellerin darauf hingewiesen, dass für die derzeitige Nutzung der Räume als prostitutive Einrichtung keine Genehmigung besteht und eine Untersagung beabsichtigt ist.

In ihrer Stellungnahme vom 20.10.2014 führte die Antragstellerin aus, es sei bisher in der Nachbarschaft nicht zu Beanstandungen oder Störungen gekommen und sie lege entsprechende Erklärungen der Mieter vor.

Mit dem Schreiben vom 26.10.2014 beantragte die Antragstellerin eine Baugenehmigung zur Umnutzung der Wohnung im Erdgeschoss, links, in der Eitelstraße 77 in Berlin-Lichtenberg zu einer gewerblichen Zimmervermietung mit bordellähnlicher Nutzung während der Betriebszeit von Montag bis Freitag von 10.00 Uhr bis 19.00 Uhr.

Gez. *Luh*

Anlagen

---

**Hinweis:** Neben den nachfolgend wiedergegebenen Schriftstücken enthält die Akte einen Grundbuchauszug, das Hinweisschreiben vom 5.10.2014 sowie den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 26.10.2014. Die Schriftstücke weisen den angegebenen Inhalt auf.

---

## Land Berlin

### Bezirksamt Berlin Lichtenberg

Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Möllendorffstraße 6,  
10367 Berlin

Sachbearbeiterin: Luh  
Tel. 030 – 90296-1798  
Az. VI C 25 R 217/14

### Vermerk

#### **Ortsbesichtigung vom 28.9.2014: prostitutive Einrichtung in Gebäude Eitelstraße 77 sowie Besichtigung der näheren Umgebung**

Nach der Ortsbesichtigung vom heutigen Tag ist das Grundstück Eitelstraße 77 mit einem viergeschossigen Wohnhaus bebaut. Im Treppenhaus des Gebäudes ist im Erdgeschoss eine Tür mit einem Schild „Rubin“. Es gibt keine Geräusentwicklung und keine besonderen Auffälligkeiten im Treppenhaus. Auf Anfrage machte die vor Ort angetroffene Dame keine näheren Angaben.

Das Grundstück befindet sich in einem durch die Straßen Eitelstraße, Margaretenstraße, Weitlingstraße und Sophienstraße markierten Block, der durchweg mit viergeschossigen Wohnhäusern bebaut ist. In der Nähe des Blocks befindet sich der Bahnhof Lichtenberg.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstücks der Antragstellerin befinden sich jeweils im Erdgeschoss der Häuser verschiedene Einrichtungen:

- eine Apotheke in der Weitlingstraße 52,
- ein Kosmetikstudio in der Eitelstraße 83,
- ein kleineres Einzelhandelsgeschäft für Lebensmittel, Tabakwaren, Spirituosen und Bier mit ausgedehnten Öffnungszeiten, der „69 Spätverkauf“ in der Weitlingstraße 69,

- eine Kfz-Reparaturwerkstätte in der Eitelstraße 78. Die Werkstatt fällt zwischen den Wohnhäusern durch ihre herausgehobene Werbung auf: die Gebäudefassade ist durchgehend mit bunten Reifenfelgen bemalt. Außerdem handelt es sich um das einzige einstöckige Gebäude neben den viergeschossigen Wohnhäusern in dem Straßenteil. Es werden dort folgende Leistungen angeboten: Reifenservice einschließlich der Einlagerung und Spezialauswuchtung, Kfz-Instandsetzung einschließlich der Inspektion, Reparatur, Achsvermessung; der Betrieb verfügt über drei Kfz-Schlosser und zwei Werkstatthallen mit Hebebühne; im rückwärtigen Grundstücksbereich werden Reifen gelagert. Der Betrieb führt durchschnittlich 2-3 Reparaturen sowie zahlreiche Reifenwechsel pro Tag aus. Nach dem subjektiven Eindruck vor Ort ist insbesondere der Einsatz der elektrischen Schlagschrauber beim Reifenwechsel recht laut.
- ein Elektrogeschäft, das insbesondere Waschmaschinen und Kühlschränke, sogenannte weiße Ware, vertreibt, in der Weitlingstraße 45,
- ein Nagel- und Tattoo-Studio in der Weitlingstraße 48,
- ein Fotoladen in der Weitlingstraße 68,
- zwei Freizeitbekleidungsgeschäfte in der Weitlingstraße 45 und 102,
- ein Schreibwarenladen in der Eitelstraße 68,
- ein indisches Restaurant in der Weitlingstraße 58,
- eine Speisegaststätte „Döner Empire“ in der Weitlingstraße 79,
- zwei Bars, davon eine Cocktailbar, in der Eitelstraße 99 und Weitlingstraße 78,
- ein Friseursalon in der Sophienstraße 57,
- ein Fachgeschäft für Musikinstrumente in der Weitlingstraße 60,
- eine Filiale der Deutschen Post AG in der Weitlingstraße 59 sowie
- ein Hermes Versandshop in der Sophienstraße 12.

Die jenseits der Eitelstraße Richtung Bahngleise liegenden Grundstücke sind überwiegend nicht durch vierstöckige Wohngebäude bebaut, sondern entweder als Gewerbeflächen genutzt oder sie liegen brach. Auf den unmittelbar an die Bahngleise grenzenden Grundstücken befinden sich eine Bautischlerei sowie ein größerer Autoservice-Meisterbetrieb.

*Gez. Schuster*

---

Elena Weber  
Eitelstraße 77  
10317 Berlin

Bezirksamt Berlin Lichtenberg  
Möllendorffstraße 6  
10367 Berlin

Berlin, am 20.10.2014

**Az. VI C 25 R 217/14**

Betreff: Ihr Schreiben vom 5.10.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Schreiben vom 5.10.2014 nehme ich Stellung. Es ist ein Fehler, mir den Betrieb meines Clubs untersagen zu wollen. Der Club ist völlig legal. Insbesondere werden sämtliche Einnahmen versteuert und keine Sozialversicherungsabgaben vorenthalten.

Auch stört der Club in keiner Weise irgendjemanden. Die drei im Club genutzten Räume werden dezent und völlig geräuschlos betrieben. Unsere Kunden legen großen Wert auf Hygiene und Diskretion. Außer dem Türschild „Rubin“ finden sich keine äußerlichen Hinweise auf den ausschließlich tagsüber betriebenen Club. Beschwerden gab es bislang weder von Anwohnern noch von Nachbarn. Im Gegenteil: Ich füge Erklärungen sämtlicher Bewohner des Hauses Eitelstraße 77 bei, in denen diese bestätigen, dass von dem Club keinerlei Beeinträchtigung ausgeht.

Störend ist nicht der Club, sondern der Kfz-Betrieb nebenan in der Eitelstraße 78. Von dem gehen eine Betriebsamkeit und ein Lärm aus, das es mir zuweilen schwer fällt, im Club eine romantische Atmosphäre zu verbreiten. Deshalb kann ich nicht verstehen, dass Sie mir den Club untersagen wollen, weil es sich hier um ein Wohngebiet handelt. Nach Wohngebiet sieht es angesichts dieser Nachbarschaft nun wirklich nicht aus. Noch deutlicher wird das übrigens, wenn Sie von der Eitelstraße aus ein paar Meter weiter Richtung Bahngleise gehen. Dort hören die Wohnhäuser plötzlich auf und stattdessen lärmen eine Tischlerei und ein großer Kfz-Betrieb herum.

Aber ganz abgesehen davon wäre mein Club doch auch in einem Wohngebiet zulässig. Kleinere Gewerbebetriebe sind auch in Wohngebieten zulässig und nachdem der Gesetzgeber die Prostitution freigegeben hat, stellt mein Club eben einen kleinen Gewerbebetrieb dar, auch wenn das dem Bezirksamt nicht passt. Schließlich befinden sich hier in der unmittelbaren Umgebung eine ganze Menge Geschäfte und kleinere Betriebe. Von denen hat einer, der 69 Spätverkauf, sogar fast die ganze Nacht geöffnet. Auch der Musikerladen wird von Kunden aus der ganzen Stadt besucht. Außerdem sind hier zahlreiche Lokale, die das Wohnen viel mehr stören als mein Club, von dem niemand etwas mitbekommt. Mein Club ist ein dezenter Betrieb, der niemanden in der Umgebung stört.

Deshalb kommt eine Untersagung aus meiner Sicht nicht in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen

*Gez. Weber*

---

**Hinweis:** Dem Schreiben sind Erklärungen der Bewohner des Hauses Eitelstraße 77 mit dem angegebenen Inhalt beigelegt.

---

**Bearbeitungsvermerk:**

1. Entwerfen Sie die von Herrn Rechtsreferendar Ricken erbetenen weiteren zweckdienlichen Maßnahmen zum Abschluss der Verfahren mit vollständigem Sachbericht und rechtlicher Würdigung. Ein vorhergehender Vermerk zur Rechtslage ist nicht erforderlich. Eine behördeninterne Verfügung ist nicht zu verfassen. Die Entscheidung soll am 17.11.2014 erfolgen.
2. Ist der Entscheidungsentwurf auf die Erörterung von Verfahrensfragen beschränkt, ist hilfsweise eine rechtliche Würdigung zu entwerfen, in der Sie sich mit der Rechtslage im Übrigen befassen.
3. Für eine Rechtsmittelbelehrung genügt die Bezeichnung des zulässigen Rechtsmittels und seiner gesetzlichen Grundlage.
4. Die Formalien (Zustellungen, Vollmachten, Unterschriften usw.) sind in Ordnung, soweit sich nicht etwas anderes aus dem Sachverhalt ergibt. Die behördlichen Zuständigkeiten sind gewahrt.
5. Die in den Schriftsätzen mitgeteilten Tatsachen wurden von den Beteiligten wahrheitsgemäß wiedergegeben.
6. Werden in einzelnen Punkten Hinweise oder weitere Aufklärungen des Sachverhalts für erforderlich gehalten, ist dies zu erörtern, sodann jedoch zu unterstellen, dass entsprechende Maßnahmen ohne Erfolg durchgeführt worden sind.
7. Wird die getroffene Entscheidung auf einen rechtlichen Aspekt gestützt, den ein Beteiligter erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat, ist zu unterstellen, dass ihm die Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist, er hiervon jedoch keinen Gebrauch gemacht hat.