

Professor Dr. Timo Hebler und Wiss. Mit. Sebastian Huhle, Trier\*

## „Wohnungsprostitution“

THEMATIK	Baurechtliche Zulässigkeit von Wohnungsprostitution in Mischgebieten, baurechtliche Beseitigungsanordnung
SCHWIERIGKEITSGRAD	Klausur in der Übung für Fortgeschrittene
BEARBEITUNGSZEIT	2,5 Stunden
HILFSMITTEL	Sartorius, Schönfelder, Gesetzessammlung zum Landesrecht

### ■ SACHVERHALT

W ist Eigentümerin eines Grundstücks in der kreisfreien rheinland-pfälzischen Stadt T, das mit einem freistehenden, dreigeschossigen Haus bebaut ist. W wohnt im Erdgeschoss, die beiden oberen Etagen sind vermietet. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechts-gültigen qualifizierten Bebauungsplans, der die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO vorsieht. In der näheren Umgebung ist ausschließlich Wohnnutzung festzustellen. Das Gebäude wurde als Wohngebäude bauaufsichtlich genehmigt und bislang auch ausschließlich als solches genutzt.

Um sich neue Einnahmequellen zu erschließen, nahm W in ihrer Wohnung die Tätigkeit der Prostitution auf. Hierzu ließ W an der rückwärtigen Hauswand einen massiven Anbau errichten, der ihre Wohnung um zwei Zimmer erweiterte. Das größere Zimmer des Anbaus diente als Wartezimmer für Kunden. Das kleinere Zimmer nutzte W als „Arbeitszimmer“. Ansonsten blieb das Haus der W unverändert. Einen Bauantrag stellte sie nicht, weil sie die baulichen Änderungen als geringfügig ansah.

Es dauerte nicht lange, bis sich der Betrieb der W etabliert hatte. Zu allen Tages- und Nachtzeiten kamen Kunden aus T und Umgebung angereist. Insbesondere nachts waren laut zuschlagende Autotüren und Motorengeräusche für die Anwohner der umliegenden Häuser kaum zu überhören. Noch mehr Lärm verursachten die an- und abreisenden Kunden aber im Treppenhaus des Hauses der W, indem sie dort regelmäßig Haus- und Wohnungstüren laut zuschlugen. Die Bewohner des Hauses der W und die Bewohner anderer umliegender Grundstücke trafen auch zunehmend mit den Kunden der W zusammen. Nicht selten klingelten die Kunden der W an der falschen Wohnung im Haus der W oder an einem ganz anderen Haus in der näheren Umgebung. Gelegentlich kam es vor, dass Frauen aus der Nachbarschaft von den Kunden der W in Bezug auf sexuelle Dienstleistungen angesprochen wurden.

---

\* Der Verfasser *Hebler* ist Inhaber der Professur für Öffentliches Recht, Sozialrecht und Verwaltungswissenschaften am Fachbereich Rechtswissenschaft der Universität Trier, der Verfasser *Huhle* Rechtsreferendar und Wiss. Mit. am Institut für Umwelt- und Technikrecht der Universität Trier.

Als sich die Nachbarn über das Verhalten von Kunden der W beschwerten, besichtigte die Stadt als zuständige Bauaufsichtsbehörde die Örtlichkeit. Dabei wurde der anwesenden W nach einem Gespräch mündlich mitgeteilt, dass sie mit einem behördlichen Einschreiten rechnen müsse.

Mit Bescheid vom 4.11.2016 gab die Stadt T der W auf, binnen eines Monats nach Bestandskraft der Verfügung den nach ihrer Rechtsauffassung baurechtswidrigen Anbau abzureißen. Die Verfügung wurde damit begründet, dass für den Anbau keine Baugenehmigung vorliege und seine Nutzung den materiellen Festsetzungen des Bebauungsplans widerspreche. Außerdem gingen mit der Prostitutionsausübung unzumutbare Belästigungen und Störungen für die Nachbarschaft einher. Schließlich seien die mit der Prostitutionsausübung einhergehenden milieubedingten Auswirkungen – Belästigungen der Anwohner durch das Klingeln von Freiern an falschen Haus- und Wohnungstüren, Ansprechen von unbeteiligten Frauen, Ruhestörungen durch mehr oder weniger lautstarke Meinungsbekundungen unzufriedener Freier, gewalttätige Begleiterscheinungen und das kriminelle Umfeld des Rotlichtmilieus – schon teilweise beobachtet worden und eine Zunahme sei zu befürchten. Nach sorgfältiger Abwägung aller Gesichtspunkte sei ein Einschreiten geboten. Der Bescheid wurde als einfacher Brief noch am selben Tag zur Post gegeben und ging der W am 9.11.2016 zu.

Gegen den Bescheid hat W am 8.12.2016 Widerspruch erhoben. Der Widerspruch wurde mit am 27.12.2016 zugestellten Widerspruchsbescheid als unbegründet zurückgewiesen. W erhob daraufhin am 4.1.2017 Klage zum Verwaltungsgericht.

Prüfen Sie in einem Rechtsgutachten die Erfolgsaussichten der Klage. Dabei ist auf alle aufgeworfenen Fragen – sofern erforderlich hilfsgutachterlich – einzugehen.

**Bearbeitervermerk:** Die Vorschriften über die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen, insbesondere die §§ 13–53 LBauO RhPf, und das LImSchG RhPf bleiben außer Betracht. Eine Verordnung über die verbotene Ausübung der Prostitution innerhalb eines Sperrgebietes gem. Art. 297 EStGB ist nicht gegeben.