ZfIR 2013, A 6

VGH Mannheim: Erfolglose Klage gegen Verbot bordellartigen Betriebs in Wohnungen

Das von der Stadt Freiburg gegenüber einem Wohnungseigentümer verfügte Verbot, Wohnungen als bordellartigen Betrieb zu nutzen, bleibt bestehen. Damit lehnte der VGH Mannheim einen Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das klageabweisende Urteil des VG Freiburg ab (**VGH Mannheim, Beschl. v. 24.4.2013 – 3 S 2404/12**).

Das Wohn- und Geschäftshaus des Klägers war 1990 als Zweiradwerkstatt mit Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerräumen, Büro sowie zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genehmigt worden. Es liegt im Gewerbegebiet eines der Stadt Freiburg. Mit einer Änderung des Bebauungsplans wurden 1992 Vergnügungsstätten ausgeschlossen. 2005 wurde dieser Ausschluss mit einer zweiten Änderung umfassend auf – im Einzelnen aufgeführte – „sexbezogene“ Nutzungen ausgedehnt. Hintergrund waren Beschlüsse des Gemeinderats, die Prostitutionsnutzung konzeptionell zu steuern und im Stadtgebiet nur an drei Standorten bordellartige Betriebe zuzulassen (Bordellkonzept). Aufgrund eines anonymen Hinweises untersagte die Stadt im Januar 2011 dem Kläger die ohne Baugenehmigung aufgenommene Nutzung von Wohnungen als bordellartiger Betrieb und zur Ausübung der Prostitution und verpflichtete ihn, den Mietvertrag für „erotische Zwecke (Bordell/Escort/Terminwohnungen)“ zu kündigen. Seine dagegen erhobene Klage wies das VG Freiburg ab. Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung blieb erfolglos.

Die Einwendungen des Klägers begründen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils. Die Untersagungsverfügung der Stadt sei rechtmäßig, weil die Nutzung als Terminwohnungen zur Ausübung der Prostitution der zweiten Änderung des Bebauungsplans widerspreche. Der umfassende Ausschluss „sexbezogener“ Nutzungen sei rechtswirksam. An der Erforderlichkeit des Änderungsbebauungsplans bestünden keine Zweifel, insbesondere sei er keine unzulässige reine Verhinderungsplanung. Die Baunutzungsverordnung ermächtige die Gemeinde, bestimmte Arten der in einem Baugebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen aus besonderen städtebaulichen Gründen auszuschließen. Der Untersagung stehe auch nicht ein Vertrauensschutz des Klägers entgegen. Die von ihm vor der zweiten Änderung des Bebauungsplans aufgenommene Nutzung sei zwar unter der Geltung der ersten Änderung zulässig gewesen. Gleichwohl könne er sich nicht darauf berufen, diese Nutzung nach Inkrafttreten der zweiten Änderung fortsetzen zu dürfen, da er diese ohne erforderliche Baugenehmigung aufgenommen hatte.

(Quelle: Pressemitteilung des VGH Mannheim vom 7.5.2013)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG