

Az: 1 V 410/10
Oh

Beschluss
In der Verwaltungsrechtssache

hat das Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer - durch Richterinnen Ohrmann, Richterinnen Dr. Koch und Richter Dr. Schulz am 30.06.2010 beschlossen:

Der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen die Verfügung des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 10.03.2010 wird abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragstellerin.

Der Streitwert wird zum Zwecke der Kostenberechnung auf Euro 10.000,- festgesetzt.

Gründe

I. Die Antragstellerin begehrt die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen ein mit Sofortvollzug versehenes baurechtliches Nutzungsverbot. Inhaltlich streiten die Beteiligten um die Frage, ob Prostitutionsausübung in Allgemeinen Wohngebieten bauplanungsrechtlich zulässig sein kann.

Die Antragstellerin erwarb im Frühjahr 2009 das 122 qm große Hausgrundstück Xxx Straße y in (28199) Bremen-Neustadt, Ortsteil Neuenland. Bei der Xxx Straße handelt es sich um eine beidseitig mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaute Einbahnstraße, für die Tempo 30 festgesetzt ist. Das auf dem Grundstück der Antragstellerin befindliche Reihnhaus wurde gemeinsam mit dem Reihnhaus Xxx Straße 32 im Jahre 1911 als Wohnhäuser für je zwei Familien genehmigt (Bauerlaubnis 465 vom y.09.1911); Anfang der 70-er Jahre wurde garten-seitig mit entsprechender Genehmigung noch ein Balkon angebaut (Bauerlaubnis D 228 vom 16.05.1972). Gemäß der hiernach schon im Zeitpunkt seines Erlasses am 01.06.1987 vor-handenen Nutzungsstruktur (vgl. auch C.1 der Planbegründung) setzt der Bebauungsplan 1762 für das Grundstück der Antragstellerin wie für die Xxx Straße insgesamt sowie zudem für den parallel verlaufenden Teil der Duckwitzstraße Allgemeines Wohngebiet (WA) fest; das restliche Plangebiet - der Bebauungsplan 1762 gilt für Gebiete zwischen der Eisenbahn Bre-men-Oldenburg, Carl-Francke-Straße, Neuenlander Straße, Flug-hafendamm, Richard-Dunkel-Straße, Industriestraße, Gelsenkirchener Straße, Oldenburger Straße und Ochtum-deich - ist als Gewerbe- oder Industriegebiet (GE bzw. GI) ausgewiesen.

Im Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplans 1762 am 01.06.1987 galt die - aufgrund der Ermächtigung in § 2 Abs. 8 Nr. 1 bis 3 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. d. Bek. v. 18.08.1976 (BGBl. I S.2256) erlassene - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. d. Bek. v. 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) [im Folgenden: BauNVO 1977]. Nach dem gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1977 zum Bestandteil des Bebauungsplans 1762 gewordenen § 4 Abs. 1 BauNVO 1977 dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 1977 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe so-wie 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise (u. a.) zugelassen werden (2.) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Antragstellerin ließ das Wohnhaus kernsanieren und zu insgesamt fünf Modellwohnungen - eine im Souterrain und jeweils zwei im 1. und 2. Obergeschoss - umbauen. Die Wohnungen verfügen jeweils über ein Schlafzimmer, ausgestattet mit einem Bett, einer Kompaktmusikan-lage und einem TV-Gerät. Zur Wohnung im Souterrain gehört eine eigene Küche sowie eine Sanitäranlage mit Dusche; die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss teilen sich jeweils Kü-che und Sanitäranlage. Ob der Umbau den Anforderungen des Bauordnungsrechts etwa im

Hinblick auf Brandschutz oder das Vorhandensein von Rettungswegen genügt, ist zwischen den Beteiligten nicht geklärt. Denn die Antragstellerin führte für den Umbau ein Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht durch.

Ab November 2009 ging die - weiterhin außerhalb Bremens wohnhafte - Antragstellerin in der Souterrainwohnung ihres Hauses der Prostitution nach. Die vier anderen Wohnungen hatte sie zeitgleich zu demselben Zweck vermietet. Eine Wohnnutzung fand nach den eigenen Angaben der Antragstellerin in keiner der fünf Wohnungen statt. Damit steht in Einklang, dass nach § 5 des von ihr sowohl im behördlichen als auch im gerichtlichen Verfahren vorgelegten Formulars eines Mietvertrages für Gewerberäume, der Grundlage der Mietverhältnisse zwischen ihr und ihren Mieterinnen (gewesen) sein soll, der Mieter die Mieträume nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken (Massagepraxis/sexuelle Dienstleistungen) nutzen darf.

Gemäß § 4 des Mietvertrages beträgt die Brutto-Kaltmiete monatlich Euro 600,-. Nach den Angaben der Antragstellerin partizipierte sie an den Einnahmen ihrer Mieterinnen nicht. Diese seien auch - abgesehen von den nachfolgend genannten mietvertraglichen Pflichten - in der Gestaltung ihrer Tätigkeit nach Zeit, Art und Umstand frei und selbständig tätig gewesen.

Nach § 11 des Mietvertrages ist Bestandteil eine - von der Antragstellerin nicht vorgelegte - Hausordnung. Nach Angaben der Antragstellerin bestimmt die Hausordnung, dass der Geschäftsbetrieb nur in der Zeit zwischen 10 Uhr und 22 Uhr zugelassen und eine Mittagsruhe zwischen 12 Uhr und 14 Uhr einzuhalten ist. Ein Verstoß führe zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Rundfunk- und Fernsehgeräte dürften nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Ein Getränke-/Alkoholausschank finde nicht statt. Die Mieterinnen seien verpflichtet, ihre Kunden anzuhalten, sich ruhig zu verhalten und sich nicht länger als erforderlich vor dem Mietobjekt aufzuhalten.

Im Oktober 2009 hatte die Antragstellerin für das Grundstück Xxx Straße y die Aufnahme des Gewerbes „Durchführung von Wellnessmassagen“ als Einzelunternehmen angezeigt. Eine bauplanungsrechtliche Genehmigung für diese Nutzung oder die tatsächliche Nutzung zur Prostitutionsausübung hatte sie weder eingeholt noch beantragt.

Zur Anbahnung von Kundenkontakten boten die Antragstellerin und ihre vier Mieterinnen ihre Dienste unter Künstlernamen in dem Online-Portal „Hostessenmeile“ für den Bereich Bremen an. Ausweislich der in der Behördenakte befindlichen Ausdrücke aus dem Internet wurde dabei neben Telefonnummern auch die Anschrift Xxx Straße y angegeben. Eine Werbung an dem Haus selbst für die darin angebotenen Dienstleistungen gab es nicht.

Bereits Mitte November 2009 wandte sich eine aus diesem Anlass gebildete Bürgerinitiative Xxx Straße an den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa [im Folgenden: SfUBVuE] mit der Aufforderung, die sofortige Schließung des Betriebes im Hause Nr. y zu verfügen (Az.: D2593BE2009). Sämtliche Anwohner seien gegen die dort stattfindende Prostitutionsausübung. Die Nutzungsänderung wirke sich nachhaltig auf die Umgebung aus, nämlich für die direkt daneben wohnenden Anwohner - die Reihenhäuser seien untereinander nicht schallisoliert - durch den „gewerbetypischen“ Lärm sowie permanenten Lärm im Treppenhaus und allgemein durch Verkehrszunahme, Taxiverkehr, Nichteinhaltung des Tempo y, Parkplatzprobleme der Anwohner durch den Publikumsverkehr, Klingeln an falschen Haustüren, lautstarke Auseinandersetzungen auf der Straße etc. Die Anwohner seien nicht bereit, die „milieubedingte Unruhe“ als wesentliche Störung ihres Wohnens und die negativen Auswirkungen auf das durch das Wohnumfeld in dieser Straße prägende soziale Klima (viele Rentner und Familien mit kleinen Kindern) hinzunehmen.

Erst Mitte Februar 2010 gelang es dem SfUBVuE, Namen und Anschrift der Antragstellerin als (neuer) Grundstückseigentümerin festzustellen. Auch die Polizei Bremen war bis dahin aus personellen Gründen noch nicht in der Lage gewesen, die vom SfUBVuE in Auftrag gegebene Überprüfung der Art der Nutzung des Gebäudes Xxx Straße y durchzuführen.

Etwa zeitgleich machte der Sprecher der Bürgerinitiative Xxx Straße zur Durchsetzung der gewünschten Nutzungsuntersagung bei der erkennenden Kammer unter dem Aktenzeichen 1 V 165/10 ein Eilverfahren anhängig, das sich nach dem Erlass der hier streitgegenständlichen Verfügung erledigte. Zu dem Eilverfahren wurde die Antragstellerin mit gerichtlichem Beschluss vom 24.02.2010 beigeladen; unter dem 03.03.2010 zeigte ihr jetziger Prozessbevollmächtigter dort die Vertretung an. Bereits mit Schriftsatz vom 23.02.2010, den Beteiligten weitergeleitet am 26.02.2010, hatte die Antragsgegnerin in dem Eilverfahren 1 V 165/10 mitgeteilt, dass die Erteilung eines Nutzungsverbots unmittelbar bevorstehe.

Durch Verfügung vom 10.03.2010 erteilte der SfUBVuE der Antragstellerin das Verbot, das Gebäude auf dem Grundstück Xxx Straße y zu gewerblichen Zwecken (Wohnungsprostitution/Bordell) zu nutzen bzw. nutzen zu lassen oder zu anderen nicht genehmigten Zwecken zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Das Verbot werde drei Wochen nach Zustellung der Verfügung wirksam. Für den Fall seiner Nichtbeachtung wurde ein Zwangsgeld in Höhe von Euro 4.000,- für jeden Fall der Zuwiderhandlung angedroht. Die sofortige Vollziehung wurde angeordnet. Zur Begründung der auf § 82 Abs. 2 BremLBO 1995/2003 gestützten Nutzungsuntersagung wurde in dem Bescheid ausgeführt, dass die von der Antragstellerin vorgenommene Nut-

zungsänderung formell illegal und ihre materielle Genehmigungsfähigkeit nicht offenkundig sei. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO 1977 dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die Nutzung zur Wohnungsprostitution/als Bordell sei auch nicht ausnahmsweise (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977) zulässig. Aufgrund der gewerblichen Nutzung (Wohnungsprostitution/Bordell) finde ein zahlreicher Zu- und Abgangsverkehr durch Personen und Kraftfahrzeuge statt. Insofern sei eine erhebliche Belästigung des benachbarten Wohnens, insbesondere auch in den Nachtstunden, nicht ausgeschlossen. Es lägen auch bereits massive nachbarliche Beschwerden vor. Vorliegend könne nur durch Untersagung der Nutzung (Wohnungsprostitution/Bordell) der rechtmäßige Zustand wiederhergestellt werden. Das öffentliche Interesse an der Nutzungsuntersagung zur Schaffung und Erhaltung einwandfreier Zustände überwiege das private Interesse an der Erhaltung des illegalen Zustands. Außerdem verstieße eine Duldung auch gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung und könnte eine negative Vorbildwirkung haben.

Die Antragstellerin legte am 26.03.2010 Widerspruch ein: Die Verfügung des SfUBVuE vom 10.03.2010 sei schon wegen des Absehens von einer vorherigen Anhörung formell rechtswidrig. Jedenfalls aber sei das Nutzungsverbot materiell rechtswidrig. Denn im vorliegenden Fall sei die materielle Genehmigungsfähigkeit der Nutzung zur Prostitutionsausübung offenkundig. Hierzu trägt die Antragstellerin vor:

Die Ansicht der Antragsgegnerin, dass der Betrieb eines *Bordells* in einem Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sei, werde rechtlich nicht angegriffen. Bei dem Haus Xxx Straße y handle es sich jedoch nicht um ein Bordell, in dem die Ausübung der Prostitution anderer vermarktet werde. Die dortige Prostitutionsausübung finde im Rahmen von sog. *Terminwohnungen* statt. Eine Terminwohnung, in der eine Prostituierte, ohne dort zu wohnen, selbständig sexuelle Dienstleistungen anbiete, diene der Ausübung der Prostitution als freier Beruf. Auch durch den Zusammenschluss von mehreren Prostituierten zur gemeinsamen Berufsausübung werde die Tätigkeit nicht zum Gewerbe. Dass die Ausübung der Prostitution dem Berufsbegriff des Grundgesetzes und daher dem Schutzbereich des Art. 12 GG unterfalle, sei nach In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostituierten (Prostitutionsgesetz - ProstG) vom 20.12.2001 (BGBl. I S. 3983) zum 01.01.2002 von großen Teilen der Literatur anerkannt worden. Es handle sich auch um einen freien Beruf. In der Literatur, nämlich in dem Buch der Rechtsanwältin Margarete Gräfin von Galen, *Rechtsfragen der Prostitution - Das Prostitutionsgesetz und seine Auswirkungen* -, München 2004, Rn. 492 f., sei im Einzelnen dargelegt, dass selbständig tätige Prostituierte die vom Bundesverwaltungsgericht zur Anerkennung eines freien Berufs aufgestellten Kriterien

erfüllten. Die Ausübung der Prostitution im Rahmen einer Terminwohnung sei hiernach gemäß § 13 BauNVO 1977

Gemäß § 13 BauNVO 1977 sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.

grundsätzlich auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Demgemäß könnte sich die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit von Prostitutionsausübung in einem Allgemeinen Wohngebiet nur aufgrund des Ergebnisses einer Einzelfallprüfung nach § 15 (Abs. 1 Satz 2) BauNVO 1977 ergeben.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO 1977 sind die in §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Nach Satz 2 sind sie auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst (...) unzumutbar sind. Gemäß § 15 Abs. 2 BauNVO 1977 gilt Absatz 1 (u. a.) auch für die Nutzungsänderung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Da mit dem In-Kraft-Treten des Prostitutionsgesetzes das allgemeine Unwerturteil über die Prostitution entfallen sei, könnten im Rahmen von § 15 (Abs. 1 Satz 2) BauNVO 1977 aber nur konkret zu erwartende Störungen Berücksichtigung finden. Im vorliegenden Fall seien konkrete Störungen oder Belästigungen durch die Prostitutionsausübung im Hause Xxx Straße y jedoch nicht festgestellt worden. Störungen und Belästigungen habe es nur durch nicht genehmigte bzw. angemeldete Demonstrationen der Bürgerinitiative Xxx Straße und zwar für sie, ihre Kunden und ihre Mieterinnen ergeben.

Schließlich sei darauf hinzuweisen, dass, dies ergebe sich auch aus dem Online-Portal „Hostessenmeile“, in der Xxx Straße x bereits seit langem eine Prostituierte mit dem Künstlernamen „M.“ der Wohnungsprostitution nachgehe. Hiernach sei in ermessensfehlerhafter Weise der Gleichheitsgrundsatz verletzt worden, indem gleich gelagerte Fälle ohne sachlichen Grund unterschiedlich beurteilt würden.

Den von der Antragstellerin gleichzeitig gestellten Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der Verfügung vom 10.03.2010 lehnte der SfUBVuE unter dem 31.03.2010 ab. Am selben Tag hat die Antragstellerin den vorliegenden Eilantrag gestellt. Sie trägt ergänzend vor, dass durch die Aufrechterhaltung des Sofortvollzuges ihre wirtschaftliche Existenz vernichtet werden würde. Zumindest sei der Sofortvollzug gegen Auflagen auszusetzen. Als eine solche Auflage käme die Beschränkung „der Belegung auf bis zu drei Frauen sowie die zeitliche Einschränkung von 10 Uhr bis 20 Uhr, einschließlich samstags mit Ausnahme der hohen Feiertage“ in Betracht.

Die Antragsgegnerin ist dem Eilantrag vollumfänglich entgegengetreten. In der Sache vertritt sie die Auffassung, dass jede Art der Prostitutionsausübung in Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sei. Hiernach sei der Vortrag der Antragstellerin, die Prostitutionsausübung im Hause Xxx Straße y finde nicht im Rahmen eines Bordells, sondern von Terminwohnungen statt, für die rechtliche Bewertung nicht erheblich. Auch aus einer dem Prostitutionsgesetz zugrunde liegenden generellen Änderung der sozial-ethischen Wertung dieses Gewerbes könne eine planungsrechtliche Gleichstellung mit anderen legalen Gewerbeausübungen nicht hergeleitet werden. Die darin getroffenen zivil- und strafrechtlichen Bestimmungen hätten keinen Einfluss auf die negative Einschätzung der Umgebungsauswirkung von Bordellen und bordellartigen Betrieben in Wohngebieten. Dass hier ausnahmsweise Störungen für das Wohnumfeld nicht zu erwarten seien, werde durch die bereits vorliegenden Nachbarbeschwerden widerlegt. Die beanstandete Nutzung sei auch nicht auf der Grundlage des § 13 BauNVO 1977 genehmigungsfähig. Bei der Prostitutionsausübung handele es sich weder um eine freiberufliche noch um eine dieser gleichgestellten Tätigkeit. Sie sei lediglich als sonstige, „einfache“ gewerbliche Dienstleistung anzusehen, die der Ordnungsgeber durch § 13 BauNVO gerade nicht habe allgemein zulassen wollen. Schließlich komme auch die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung nicht in Betracht.

Die Antragstellerin ist dem Nutzungsverbot nach dessen Wirksamwerden Anfang April 2010 nachgekommen; sie hat zur Fortsetzung ihrer Tätigkeit andere Räumlichkeiten in Bremen angemietet (vgl. Weser-Kurier vom 07.05.2010, S. 9 „Aggressionen aus der Nachbarschaft“). In der Sache hält sie an ihrer Rechtsauffassung fest. Ergänzend trägt sie vor: Selbst wenn man mit der Antragsgegnerin davon ausgehe, dass sie keinen freien Beruf, sondern nur ein „einfaches“ Gewerbe ausübe, sei für die Frage der bauplanrechtlichen Zulässigkeit dieser Tätigkeit im Hinblick auf § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 allein auf die Vorgaben des § 15 (Abs. 1 Satz 2) BauNVO 1977 abzustellen. An einer solchen Einzelfallprüfung fehle es aber bislang. Weder sei konkret dargetan, dass durch ihre Tätigkeit in der Xxx Straße ein verstärkter Kraftfahrzeugverkehr entstanden sei noch dass von ihr oder ihren Kunden lautstarke Auseinandersetzungen geführt worden seien. Es stelle sich die Frage, ob eine bauplanungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet ohne Weiteres zulässige große Anwaltskanzlei, die sich mit fünf Berufsträgern ausschließlich mit Strafrecht beschäftige und hierfür im Internet werbe, nicht eher für milieubedingte Auswirkungen und lautstarke Auseinandersetzungen ihrer Mandanten aus einem kriminogenen Milieu sorgen würde, als sie, deren Kunden dem Querschnitt der männlichen Bevölkerung entsprächen.

II. Das Gericht legt den Antrag dahin aus, dass die Antragstellerin mit ihm die Wiederherstellung (und nicht: die Anordnung) der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die Verfügung des SfUBVuE vom 10.03.2010 begehrt. Der so verstandene nach § 80 Abs. 5 Satz 1 2. HS, Satz 2 VwGO zulässige Antrag ist unbegründet. Die Vollziehungsanordnung genügt den formellen Anforderungen (**1.**). Sie ist auch in materiellrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden (**2.**).

1. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung des Nutzungsverbots (und der Zwangsgeldandrohung) ist in der Verfügung des SfUBVuE vom 10.03.2010 in einer den gesetzlichen Anforderungen (noch) genügenden Weise begründet worden.

§ 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO, nach dem bei einer behördlichen Anordnung der sofortigen Vollziehung das besondere Vollzugsinteresse schriftlich zu begründen ist, erfordert, dass die Behörde die Erwägungen, die aus ihrer Sicht die sofortige Vollziehung geboten erscheinen lassen, in einer für den Betroffenen nachvollziehbaren Weise darlegt. Notwendig ist eine auf den konkreten Einzelfall abstellende Darlegung des besonderen öffentlichen Interesses. Nicht ausreichend sind demgegenüber lediglich formelhafte Begründungen (vgl. etwa Kopp/Schenke, VwGO, Komm., 16. Aufl., Rn. 85 zu § 80; sowie auch - ausdrücklich zu den Anforderungen an die Begründung des Sofortvollzuges bei Nutzungsverboten - OVG Bremen, Beschl. v. 07.04.1999 - 1 B 25/99 -, NordÖR 1999, S. x4). Hiernach ist die Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung (noch) ordnungsgemäß:

Denn zwar sind die in der Verfügung des SfUBVuE vom 10.03.2010 zur Begründung des besonderen Vollzugsinteresses enthaltenen Ausführungen, die Anordnung der sofortigen Vollziehung solle bewirken, dass durch das Einlegen von Rechtsmitteln die im öffentlichen Interesse liegende Nutzungsuntersagung nicht auf unbestimmte Zeit verhindert werde, es könne im öffentlichen Interesse auch nicht hingegenommen werden, dass durch die Ausnutzung angemessener Rechtspositionen die öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen umgegangen würden, indem die Nutzung bereits durchgeführt werde, es liege ferner im öffentlichen Interesse, dass die Festsetzung des angedrohten Zwangsgeldes nicht durch die Einlegung von Rechtsmitteln verhindert werde, sehr allgemein gehalten. Ergänzend ist aber darauf abgestellt worden, dass nur durch den dem Nutzungsverbot beigegebenen Sofortvollzug wirksam erreicht werden könne, dass das Gebäude Xxx Straße y nicht weiterhin für die Nachbarschaft in erheblich störender Weise zur Wohnungsprostitution/als Bordell genutzt werde. Damit ist die Begründung aus sich heraus nachvollziehbar. Auch ist nicht zu erkennen, dass die Besonderheiten des Einzelfalles nicht berücksichtigt worden wären (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 07.04.1999 - 1 B 25/99 -, a. a. O.).

Ob die dargelegte Begründung inhaltlich zutrifft, ist für die Entscheidung des Gerichts unerheblich. Dieses hat im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO nicht nachzuprüfen, ob die behördliche Anordnung durch die ihr beigegebenen Gründe gedeckt wird, sondern selbst die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 15.12.1989 - 1 B 100/89 -).

II. Die Vollziehungsanordnung der Antragsgegnerin ist auch in materieller Hinsicht nicht zu beanstanden. Die im Rahmen des § 80 Abs. 5 VwGO vom Gericht vorzunehmende Abwägung der widerstreitenden Interessen geht zu Lasten der Antragstellerin aus. Unter Berücksichtigung der Erfolgsaussichten im Hauptsacheverfahren überwiegt vorliegend das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der angefochtenen Verfügung das Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihres Rechtsbehelfs. Denn ihr am 26.03.2010 gegen die Verfügung des SfUBVuE vom 10.03.2010 eingelegter Widerspruch wird aller Voraussicht nach erfolglos bleiben. Die Kammer sieht auch für die von der Antragstellerin angeregte Aussetzung des Sofortvollzuges gegen Auflagen, durch die die Prostitutionsausübung hinsichtlich der Anzahl der Prostituierten und zeitlich beschränkt wird, keinen Raum. Dies ergibt sich im Einzelnen wie folgt:

1. Dem Nutzungsverbot und der Zwangsgeldandrohung liegen hinreichende Ermächtigungsgrundlagen zugrunde.

Im Zeitpunkt der (noch ausstehenden) Entscheidung über den Widerspruch der Antragstellerin, auf den zur Beurteilung der Erfolgsaussichten abzustellen ist, stützt sich das in der Verfügung des SfUBVuE vom 10.03.2010 ausgesprochene Verbot, das Gebäude auf dem Grundstück Xxx Straße y zu gewerblichen Zwecken (Wohnungsprostitution/Bordell) zu nutzen bzw. nutzen zu lassen oder zu anderen nicht genehmigten Zwecken zu nutzen bzw. nutzen zu lassen, auf die Regelungen der §§ 58 Abs. 2 Satz 2, 79 Abs. 1 Satz 2 der zum 01.05.2010 in Kraft getretenen Bremischen Landesbauordnung vom 06.10.2009 (Brem.GBl. S. 401, S. 436; im Folgenden: BremLBO 2009). Die Übergangsvorschrift des § 86 Abs. 1 BremLBO 2009, nach der vor dem 01.05.2010 eingeleitete Verfahren nach den davor geltenden Verfahrensvorschriften fortzuführen und in diesen Fällen (auch) die materiellen Vorschriften nur insoweit anzuwenden sind, als sie für den Antragsteller eine günstigere Regelung enthalten als das zur Zeit der Antragstellung geltende Recht, findet vorliegend von vornherein keine Anwendung. Aus den in der Übergangsvorschrift verwendeten Begriffen des ‚Antragstellers‘ und des ‚zur Zeit der Antragstellung geltenden Rechts‘ ergibt sich eindeutig, dass nur solche Verfahren erfasst sein sollen, die von Seiten des Bürgers in Gang gesetzt worden sind, wie etwa Ge-

nehmungsfreistellungs- und Genehmigungsverfahren, nicht aber durch die Bauaufsichtsbehörde eingeleitete Verfahren auf bauaufsichtliches Einschreiten wie das vorliegende. Eine inhaltliche Änderung der vom Landesgesetzgeber an den Erlass eines Nutzungsverbots gestellten Anforderungen ist durch das In-Kraft-Treten der BremLBO 2009 aber auch nicht eingetreten. Zwar hat nicht nur ein Austausch der §-Bezeichnung stattgefunden. Nach § 82 Abs. 2 BremLBO 1995/2003 konnte dann, wenn bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt wurden, *diese Benutzung und die Aufnahme jeder nicht genehmigten* oder gegen § 66 Abs. 5 verstoßenden *Nutzung* untersagt werden kann. Demgegenüber bestimmt nunmehr § 79 Abs. 1 Satz 2 BremLBO 2009, dass dann, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden, (nur) *diese Nutzung* untersagt werden kann. In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, dass zur Straffung der Vorschrift die in § 82 Abs. 2 BremLBO 1995/2003 zusätzlich enthaltene Klarstellung, dass (präventiv) auch die Aufnahme jeder (anderen) nicht genehmigten oder nicht genehmigungsfrei gestellten Nutzung untersagt werden könne, entfallen sei. Diese Bestimmung sei jedoch entbehrlich, weil der Erlass eines präventiven Nutzungsverbotes als ggf. erforderliche bauaufsichtliche Maßnahme auf die generelle Befugnisnorm des § 58 Abs. 2 BremLBO 2009 gestützt werden könne (vgl. <http://www.architektenkammer-bremen.de/pdf/LBO2.pdf>, S. 66). Da das gegenüber der Antragstellerin verfügte Nutzungsverbot auch, nämlich hinsichtlich der Nutzung „zu anderen nicht genehmigten Zwecken“, einen präventiven Anteil enthält, stützt es sich nach der neuen Rechtslage nicht allein auf § 79 Abs. 1 Satz 2, sondern auch auf § 58 Abs. 2 Satz 2 BremLBO 2009, nach dem die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer in § 58 Abs. 2 Satz 1 BremLBO 2009 festgelegten Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Die mit dem Nutzungsverbot verbundene Zwangsgeldandrohung findet - das in der Verfügung des SfUBVuE vom 10.03.2010 auch angegeben - ihre Grundlage in §§ 13, 14 und 17 BremVwVG.

2. Die Verfügung des SfUBVuE vom 10.03.2010 ist auch formell rechtmäßig.

Der von der Antragstellerin insoweit erhobene Einwand der unterlassenen Anhörung greift nicht durch. Dies ergibt sich schon aus der Regelung des § 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BremVwVfG, auf die die Antragsgegnerin in ihrer Antragserwiderung zu Recht hinweist. Danach ist eine Verletzung von Verfahrensvorschriften, die nicht den Verwaltungsakt nach § 44 BremVwVfG nichtig macht, unbeachtlich, wenn (u. a.) die erforderliche Anhörung eines Beteiligten nachgeholt wird. Demgemäß ist im Zeitpunkt der (noch ausstehenden) Entscheidung über den Widerspruch der Antragstellerin, auf den zur Beurteilung der Erfolgsaussichten abzustellen ist, ein etwaiger Verstoß gegen die Anhörungspflicht des § 28 Abs. 1 BremVwVfG

als geheilt anzusehen. Denn die Antragstellerin hat im Widerspruchsverfahren und hatte auch im vorliegenden gerichtlichen Verfahren hinreichend Gelegenheit, sich zu dem ihr gegenüber erlassenen Nutzungsverbot (mit Zwangsgeldandrohung) zu äußern. Im Übrigen musste der Antragstellerin auch schon aufgrund des von dem Sprecher der Bürgerinitiative Xxx Straße angestrebten Eilverfahrens 1 V 165/10, zu dem sie beigeladen worden war, bekannt geworden sein, dass die Antragsgegnerin beabsichtigte, gegen sie eine Nutzungsuntersagung zu erlassen. Denn diese Maßnahme ist in dem der Antragstellerin am 26.03.2010 übersandten Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 23.03.2010 angekündigt worden. Hiernach braucht nicht entschieden werden, ob, wovon die Antragsgegnerin sowohl in der angefochtenen Verfügung vom 10.03.2010 als auch in ihrer Antragserwiderung ausgeht, von einer Anhörung der Antragstellerin ausnahmsweise nach § 28 Abs. 2 Nr. 1 BremVwVfG abgesehen werden konnte, weil eine sofortige Entscheidung im öffentlichen Interesse notwendig erschien. Dafür spricht allerdings, dass die von der Antragsgegnerin zur Begründung herangezogenen „massiven nachbarliche Beschwerden“ hinreichend durch die Behördenakte zum Aktenzeichen D2593BE2009 und das Eilverfahren 1 V 165/10 belegt sind. Die Kritik der Antragstellerin, die angenommenen nachbarlichen Beschwerden seien in der Verfügung vom 10.03.2010 weder im Einzelnen konkret benannt noch substantiiert worden, überzeugt nicht. Dass sich die Anwohner der Xxx Straße zur Abwehr der Prostitutionsausübung im Haus Nr. y zu einer Bürgerinitiative zusammengeschlossen hatten, die den SfUBVuE bereits Mitte November 2009, mithin schon unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung, unter ausführlicher Darlegung der sich für sie aus der Nutzungsänderung ergebenden Nachteile aufgefordert hatte, die Schließung des Betriebes zu verfügen, konnte der Antragstellerin mindestens aufgrund des Eilverfahrens 1 V 165/10 nicht verborgen geblieben sein.

Auch im Übrigen sind formelle Rechtmäßigkeitsbedenken nicht ersichtlich. Insbesondere ist das der Antragstellerin erteilte Verbot, das Gebäude auf dem Grundstück Xxx Straße y zu gewerblichen Zwecken (Wohnungsprostitution/Bordell) zu nutzen bzw. nutzen zu lassen, i.S. von § x Abs. 1 BremVwVfG hinreichend bestimmt. Zwar vertritt die Antragstellerin die Auffassung, dass die Prostitutionsausübung im Haus Xxx Straße y rechtlich nicht als gewerbliche Tätigkeit, sondern als Ausübung eines freien Berufs anzusehen sei. Auch fand die Prostitutionsausübung nach ihren Angaben nicht im Rahmen eines Bordells (und auch nicht als Wohnungsprostitution), sondern im Rahmen von Terminwohnungen statt. Auch für die Antragstellerin ist jedoch ohne Weiteres erkennbar, dass sich das Verbot auf die von ihr und ihren Mieterinnen zum November 2009 im Haus Xxx Straße y aufgenommene Prostitutionsausübung - ungeachtet deren rechtlicher Einordnung - bezieht (vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG, Komm., 11. Aufl., Rn. 12 zu § x).

3. Das Nutzungsverbot mit Zwangsgeldandrohung ist auch in materiell-rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden.

a) Bedenken gegen die materielle Rechtmäßigkeit des Verbots, das Gebäude auf dem Grundstück Xxx Straße y zur Ausübung der Prostitution zu nutzen, bestehen nicht.

aa) Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 79 Abs. 1 Satz 2 BremLBO 2009 liegen vor. Die bauliche Anlage wurde im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt:

Nach ständiger Rechtsprechung der bremischen Verwaltungsgerichte reicht es für ein - auf § 82 Abs. 2 BremLBO 1995/2003 bzw. jetzt § 79 Abs. 1 Satz 2 BremLBO 2009 gestütztes - Nutzungsverbot tatbestandlich aus, dass die aufgenommene Nutzung formell illegal und ihre Genehmigungsfähigkeit nicht offenkundig ist. Anders als bei der - auf § 82 Abs. 1 BremLBO 1995/2003 bzw. jetzt § 79 Abs. 1 Satz 1 BremLBO 2009 gestützten - Beseitigungsverfügung, die zur Voraussetzung hat, dass eine formelle *und* materielle Illegalität der baulichen Anlage gegeben ist, bedarf es bei der Nutzungsuntersagung grundsätzlich keiner Feststellung der materiellen Illegalität. Die Genehmigungsfrage ist in dem hierfür vorgesehenen Genehmigungsverfahren zu klären. Der Bauantragsteller hat hierzu die für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen (§ 68 Abs. 2 BremLBO 1995/2003 bzw. § 68 Abs. 2 BremLBO 2009). Dieser vom Gesetz vorgezeichnete Verfahrensablauf, der der präventiven Kontrolle des Baugeschehens dient, würde beeinträchtigt, verlagerte man die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit in das Nutzungsuntersagungsverfahren. Lediglich dann, wenn ein Genehmigungsanspruch *offenkundig* gegeben ist, kann dies im Untersagungsverfahren nicht unberücksichtigt bleiben. Ein Nutzungsverbot wäre unter diesen Umständen unverhältnismäßig. In den übrigen Fällen ist es dem Betroffenen jedoch zumutbar, die formell illegal aufgenommene Nutzung zunächst zu beenden und ein reguläres Genehmigungsverfahren einzuleiten (vgl. etwa OVG Bremen, Beschl. v. 07.04.1999 - 1 B 25/99 -, a. a. O.; VG Bremen, Beschl. v. 18.05.2004 - 1 V 623/04 -).

Dass die Ausübung der Prostitution im Haus Xxx Straße y formell baurechtswidrig war, bestreitet auch die Antragstellerin nicht. Ungeachtet der Frage der rechtlichen Bewertung der Prostitutionsausübung handelte es sich um eine nach § 64 Abs. 1 BremLBO 1995/2003 bzw. jetzt § 59 Abs. 1 Satz 1 BremLBO 2009 genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung (vgl. auch Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., Rn. 9.6.3 zu § 4), für die die Antragstellerin aber keine Genehmigung besitzt. Denn genehmigt worden war das Gebäude auf dem Grundstück Xxx Straße y als Wohnhaus für zwei Familien. Offensichtlich ist die Änderung von der Wohnnutzung zur Nutzung zur Prostitutionsausübung auch eine Nutzungsänderung im bebauungs-

rechtlichen (bodenrechtlichen) Sinne (vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 07.11.2002 - 4 B 64.02 -, BRS 66 Nr. 70). Nicht nur, dass sich die Zulässigkeit der neuen Nutzung auch aus Sicht der Antragstellerin nach anderen Rechtsvorschriften bestimmt. Schon aufgrund der mit der Prostitutionsausübung einhergehenden Erhöhung der Besucherzahl - häufig wechselnde Kunden von bis zu fünf Prostituierten gleichzeitig - bringt die Änderung der Nutzungsweise auch für die Nachbarschaft erhöhte Belastungen mit sich.

Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist die Nutzung des Hauses Xxx Straße y zur Ausübung der Prostitution aber auch nicht offenkundig genehmigungsfähig. Vielmehr geht das Gericht mit der Antragsgegnerin davon aus, dass Prostitutionsausübung in Allgemeinen Wohngebieten generell und damit eben auch in der von der Antragstellerin betriebenen Form bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Insoweit ist Folgendes auszuführen:

α) Nach Absatz 1 des hier für die rechtliche Beurteilung maßgebenden § 4 BauNVO 1977 - eine inhaltliche Änderung würde sich allerdings auch nicht unter Zugrundelegung der derzeit geltenden BauNVO 1990 ergeben - dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Dazu gehört nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Wohnen bedeute die auf eine gewisse Dauer angelegte Nutzungsform des selbstbestimmt geführten Lebens „in den eigenen vier Wänden“, die keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck, insbesondere keinem Erwerbszweck dient (BVerwG, Beschl. v. 25.03.2004 - 4 B 15.04 -, BRS 67 Nr. 70). Im Einzelnen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 1977 zulässig: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Dass die Nutzung zur Ausübung der Prostitution nicht unter eine der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BauNVO 1977 genannten, zur Ergänzung der Wohnnutzung vom Verordnungsgeber als notwendig angesehenen (Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2010, Rn. 2 zu § 4 BauNVO) Nutzungen fällt, ist offensichtlich. Auch Abgrenzungsprobleme zu den in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Wohngebäuden sind vorliegend nicht aufgeworfen, da nach den eigenen Angaben der Antragstellerin eine (zusätzliche) Wohnnutzung durch sie selbst oder ihre Mieterinnen im Haus Xxx Straße y nicht stattfand. Ungeachtet dessen stellt nach der - von der Antragstellerin allerdings wegen des Inkraft-Treten des Prostitutionsgesetzes zum 01.01.2002 als überholt angesehenen - Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch die sog. Wohnungsprostitution eine - demgemäß planungsrechtlich unzulässige - gewerbliche Nutzung dar, die nicht den Bedürfnissen des Wohngebiets dient und die zudem den Charakter des Baugebiets als Wohngebiet beeinträchtigt.

tigt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.06.1995 - 4 B 1x.95 -, Buchholz 406.12 § 4 BauNVO Rn. 9; vgl. auch Beschl. v. 29.10.1997 - 4 B 8.97 -, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 187).

β) Auf § 13 BauNVO 1977, nach dem für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig sind, lässt sich die von der Antragstellerin behauptete offensichtliche Genehmigungsfähigkeit der Nutzung zur Prostitutionsausübung entgegen ihrer Auffassung nicht stützen:

Die Antragstellerin übersieht schon, dass in Allgemeinen Wohngebieten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und ihnen Gleichgestellter nur *Räume*, nicht aber (*gesamte*) *Gebäude* zulässig sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gestattet § 13 BauNVO in Mehrfamilienhäusern in Allgemeinen Wohngebieten eine freiberufliche oder vergleichbare gewerbliche Nutzung (höchstens) in dem Umfange, dass sie nicht mehr als die halbe Anzahl der Wohnungen und nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche in Anspruch nimmt. Im Einzelfall kann aus § 13 BauNVO sogar folgen, dass die Nutzung von Wohnungen für freiberufliche und ähnliche Zwecke auf wesentlich weniger als 50 vom Hundert der Wohnungen oder der Wohnfläche zu beschränken ist. Unter besonderen Umständen mögen die Grenzen etwas überschritten werden können. Niemals darf jedoch die geänderte Nutzungsweise für das einzelne Gebäude prägend werden. Der spezifische Gebietscharakter muss - auch für das einzelne Gebäude - gewahrt bleiben (vgl. BVerwG, Urt. v. 20.01.1984 - 4 C 56.80 -, Buchholz 406.12 § 13 BauNVO Nr. 2; Urt. v. 25.10.1985 - 4 C 34.81 -, Buchholz 406.12 § 13 BauNVO Nr. 4; Urt. v. 18.05.2001 - 4 C 8.00 -, Buchholz 406.12 § 13 BauNVO Nr. 9). Eine solche durch § 13 BauNVO gerade nicht zugelassene Prägung des Gebäudes Xxx Straße y mit der geänderten Nutzungsweise tritt jedoch bei der sich auf fünf Modellwohnungen und sämtliche Etagen des Hauses Xxx Straße erstreckenden Nutzung zur Prostitutionsausübung ein. Hieraus wird zugleich offenbar, dass schon die Prämisse des von der Antragstellerin im gerichtlichen Verfahren herangezogenen Vergleichsfalles einer mit fünf Rechtsanwälten besetzten, ausschließlich auf Strafrecht ausgerichteten Kanzlei nicht richtig ist. Dass eine solch große Anwaltskanzlei in einem Allgemeinen Wohngebiet „ohne Weiteres“ bauplanungsrechtlich zulässig ist, stimmt im Hinblick auf die durch § 13 BauNVO vorgenommene Beschränkung der Berufsausübung auf „Räume“ gerade nicht (vgl. auch Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2004, Rn. 4, 42 zu § 13 BauNVO, sowie - zur Unzulässigkeit einer Gemeinschaftspraxis von drei Ärzten in einem allgemeinen Wohngebiet - VG Bremen, Beschl. v. 19.01.2005 - 1 V 2741/04 -).

Ungeachtet dessen stellt sich die selbständige Prostitutionsausübung entgegen vereinzelt vertretener Meinungen in der Literatur (neben dem von der Antragstellerin zitierten Buch der Rechtsanwältin von Galen, Rechtsfragen der Prostitution - Das Prostitutionsgesetz und seine Auswirkungen -, München 2004, Rn. 492 f., auch Gurlit, Das Verwaltungsrecht im Lichte des Prostitutionsgesetzes, VerwArch 2006, S. 409, S. 428) auch nicht als freiberufliche oder eine dieser gleichgestellten Tätigkeit dar (so auch VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 04.08.1995 - 5 S 846/95 -, juris; VG Osnabrück, Beschl. v. 07.04.2005 - 2 B 14/05 -, juris). Denn entgegen der Ansicht der Antragstellerin lässt sich nicht feststellen, dass eine selbständig tätige Prostituierte die vom Bundesverwaltungsgericht zur Anerkennung eines freien Berufs aufgestellten Kriterien erfüllt. Nach dieser Rechtsprechung ist die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dadurch gekennzeichnet, dass in unabhängiger Stellung Dienstleistungen angeboten werden - und zwar üblicherweise einer unbestimmten Anzahl von Interessenten -, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen (BVerwG, Urt. v. 10.01.1984 - 4 C 56.80 -, a. a. O., LS 2). Typische freie Berufe sind der Architekt, der Arzt, der Heilpraktiker, der Krankengymnast, der Notar, der Rechtsanwalt, der Steuerberater, der Tierarzt, der Wirtschaftsprüfer (Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a. a. O., Rn. 12 zu § 13 BauNVO). Zur Benennung von Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, greift das Bundesverwaltungsgericht in der zitierten Entscheidung auf die in der amtlichen Begründung (BR-Drs. 53/62 v. 25.05.1962, Anlage S. 8) genannten Beispiele des Handelsvertreters ohne Auslieferungslagers, des Handelsmaklers, des Versicherungsvertreters oder des Masseurs zurück. Während bei den angeführten Berufsgruppen jeweils aus sich heraus ersichtlich ist, dass dem Dienstleistungsangebot die geforderte „höhere Bildung“ (BVerwG, Urt. v. 15.01.1970 - 1 C 17.68 -, juris) oder „schöpferische Begabung“ (Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a. a. O., Rn. 14 zu § 13 BauNVO) zugrunde liegt, ist die Erfüllung dieses Kriteriums bei Prostituierten nicht zu erkennen (so auch VG Osnabrück, Beschl. v. 07.04.2005 - 2 B 14/05 -, a. a. O.). Auch die Antragstellerin legt nicht dar, warum Prostitutionsausübung vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen sollte. Darüber schweigen sich auch die ihre Rechtsauffassung stützenden, oben zitierten Literaturstimmen aus. Sexuelle Betätigung an sich - in ihren vielfältigsten Formen - gehört zu (fast) jedem Menschenleben - gerade ungeachtet von Grad und Umfang der Bildung oder Talente - dazu. Dass für den Verkauf von Sexualität als Ware darüber hinaus gehende besondere Fertigkeiten erforderlich sein sollten, erschließt sich nicht. Vielmehr ist mit der Antragsgegnerin davon auszugehen, dass die Ausübung von Prostitution als schlicht gewerbliche Tätigkeit anzusehen ist, die keine besonderen individuellen geistigen Fähigkeiten oder schöpferischen Fertigkeiten voraussetzt (vgl. auch die sonstigen Beispiele von Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a. a. O., Rn. 26 a.E. zu § 13 BauNVO).

y) Aus § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977, nach dem in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können, lässt sich eine - zur Abwehr des Nutzungsverbots erforderliche - offensichtliche Genehmigungsfähigkeit der Nutzung des Hauses Xxx Straße y zur Ausübung der Prostitution schon deswegen nicht herleiten, weil die Gewährung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde steht (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Dezember 2006, Rn. 26 zu § 31 BauGB). Ungeachtet dessen fehlt es aber auch bereits am Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzung. Entgegen der (hilfsweise vertretenen) Auffassung der Antragstellerin lässt sich Prostitutionsausübung, auch in der von ihr für das Haus Xxx Straße y dargestellten Form und auch unter Berücksichtigung des zum 01.01.2002 in Kraft getretenen Prostitutionsgesetzes, nicht als eine das Wohnen in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht störende gewerbliche Tätigkeit i.S. von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 ansehen:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Frage, ob eine Nutzung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (1977) zugelassen werden kann, auf der Grundlage einer typisierenden Betrachtungsweise zu beantworten. Danach ist eine Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (1977) unzulässig, wenn das Vorhaben - bezogen auf den Wohngebietscharakter - aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Relevant für die Beurteilung der Gebietsunverträglichkeit sind alle mit der Zulassung des Betriebes nach seinem Gegenstand, seiner 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. Diese Sichtweise rechtfertigt sich daraus, dass die Baunutzungsverordnung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gestalt einer Baugebietstypologie konkretisiert, die ihrerseits auf der typisierenden Zuordnung bestimmter Nutzungsarten und baulicher Anlagen zu einem (oder mehreren) der Baugebiete beruht (vgl. den zu einem „Swinger-Club“ ergangenen Beschluss des BVerwGs v. 25.03.2004 - 4 B 15.04 -, a. a. O., m.w.N.; so auch konkret zur Prostitutionsausübung OVG Bremen, Beschl. v. 07.04.1999 - 1 B 25/99 -, a. a. O.). Für § 4 BauNVO (1977) beurteilt sich die Gebietsverträglichkeit in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung: Das dem Wohngebiet immanente „Ruhebedürfnis“ zielt auf die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören (vgl. BVerwG, Urt. v. 21.03.2002 - 4 C 1.02 -, BVerwGE 116, 155).

Konkrete tatsächliche Feststellungen zum Störpotential der Prostitutionsausübung im Haus Xxx Straße y bedarf es daher entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht. Auch § 15 BauNVO 1977 wäre ergänzend erst dann zu prüfen, wenn das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 bejaht werden könnte. Im Übrigen ist durch das in der Behördenakte zum Aktenzeichen D2593BE2009 und in dem Eilverfahren 1 V 165/10 dokumentierte Vorbringen der Bürgerinitiative Xxx Straße hinreichend belegt, dass sich die Nachbarn des Hauses Nr. y durch die darin stattfindende Prostitutionsausübung erheblich gestört gefühlt haben. Dass die Bürgerinitiative ihrerseits versucht hat, die Tätigkeit der Antragstellerin und ihrer Mieterinnen durch Demonstrationen und Aktionen zu stören, ist rechtlich nicht relevant.

Nach der geforderten typisierenden Betrachtungsweise liegt aber auf der Hand, dass die Prostitutionsausübung auch in der von der Antragstellerin für das Haus Xxx Straße y dargestellten Form als eine das Wohnen störende Nutzung anzusehen ist. Denn von der Nutzung bestimmter Räumlichkeiten zu Prostitutionszwecken gehen typischerweise Beeinträchtigungen der Wohnruhe - etwa ein verstärkter Kraftfahrzeugverkehr, daneben aber insbesondere auch sog. „milieubedingte“ Störungen wie z. B. Belästigungen der Anwohner durch das Klingeln von Freiern an falschen Haus- oder Wohnungstüren, Ruhestörungen durch mehr oder weniger lautstarke Meinungsbekundungen unzufriedener und/oder alkoholisierter Freier u.ä., ggf. sogar gewalttätige Begleiterscheinungen - aus, die sich negativ auf das Wohnumfeld auswirken und mit dem Charakter eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebietes nicht vereinbar sind (vgl. OVG Berlin, Beschl. v. 09.04.2003 - 2 S 5.03 -, GewArch 2003, S. 498; VG Osnabrück, Beschl. v. 07.04.2005 - 2 B 14/05 -, a. a. O.; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 14.11.2005 - 10 S 3.05 -, juris m.w.N.). Die gewerbliche Tätigkeit der Antragstellerin und ihrer Mieterinnen weist keine Besonderheiten auf, die eine abweichende Beurteilung geböten:

Nach seiner Größe bildet der Betrieb, in dem fünf Prostituierte gleichzeitig arbeiten können, sicherlich keinen die typischerweise mit der Prostitutionsausübung verbundenen Störungen ausschließenden Sonderfall. Das OVG Berlin-Brandenburg geht in seinem zitierten Beschluss vom 14.11.2005 unter Auswertung der in der Rechtsprechung entschiedenen Fällen zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit eines bordellartigen Betriebs im allgemeinen Wohngebiet davon aus, dass ein Angebot sexueller Dienstleistungen durch maximal drei Frauen gleichzeitig einer üblichen Personalausstattung entspricht. Schon vor diesem Hintergrund sieht die Kammer keinen Anlass, der Anregung der Antragstellerin nachzukommen, den Sofortvollzug jedenfalls gegen eine Auflage auszusetzen, die (u. a.) die „Belegung auf bis zu drei Frauen“ beschränkt.

Auch die von der Antragstellerin geltend gemachte besondere Form der Prostitutionsausübung vermag einen atypischen Fall nicht zu begründen. Festzustellen ist zunächst, dass das gesamte Vorbringen der Antragstellerin hierzu - bei dem Haus Xxx Straße y handele es sich nicht um ein Bordell, in dem die Ausübung der Prostitution anderer vermarktet werde, die dortige Prostitutionsausübung finde im Rahmen von Terminwohnungen, in dem die Prostituierten selbständig und auf eigene Rechnung arbeiteten, statt, auch sie selbst partizipiere an den Einnahmen ihrer Mieterinnen nicht - durch nichts belegt ist. Hinsichtlich der von ihr mit den vier anderen Prostituierten eingegangenen Mietverhältnisse hat die Antragstellerin nur das Formular eines Gewerbemietvertrages vorgelegt. Dass die Mietverträge tatsächlich in der durch das Formular vorgegebenen Form abgeschlossen worden sind, ist nicht dargetan. Im Übrigen würde die Feststellung, dass die Antragstellerin nicht an den Einnahmen ihrer Mieterinnen beteiligt ist, nicht ausschließen, dass andere Personen es sind. Auch hinsichtlich der Antragstellerin selbst erscheint nicht zweifelsfrei, dass diese „auf eigene Rechnung“ arbeitet. Aus den im Eilverfahren 1 V 165/10 vorgelegten Unterlagen ergibt sich, dass von den Anwohnern der Xxx Straße zunächst eine - auch namentlich genannte - männliche Person als neuer Eigentümer des Hausgrundstücks Nr. y und Betreiber des bordellartigen Betriebes angesehen wurde. Ungeachtet dessen würde die von der Antragstellerin geltend gemachte besondere Form der Prostitutionsausübung nur die von den Zuhältern ausgehenden Störungen für das Wohnen entfallen lassen. Dies ändert jedoch nichts an dem - bei typisierender Betrachtungsweise - durch die Kunden ausgelösten Störungspotential (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 14.11.2005 - 10 S 3.05 -, a. a. O.).

Schließlich kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass eine Atypik in der Begrenzung der Öffnungszeiten auf 10 Uhr bis 22 Uhr und der weiteren nach den Angaben der Antragstellerin in eine Hausordnung aufgenommenen Beschränkungen - Einhaltung einer Mittagsruhe zwischen 12 Uhr und 14 Uhr, kein Alkoholausschank, Verpflichtung der Mieterinnen, ihre Kunden anzuhalten, sich ruhig zu verhalten und sich nicht länger als erforderlich vor dem Mietobjekt aufzuhalten - liegt. Die Öffnungszeiten schützen zwar vor Störungen der in einem (allgemeinen) Wohngebiet besonders sensiblen Nachtruhe (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 14.11.2005 - 10 S 3.05 -, a. a. O.). Schon die Zeit zwischen 20 Uhr und 22 Uhr zählt aber zur Tageszeit mit erhöhter Empfindlichkeit (vgl. Ziff. 6.5 TA Lärm). Ungeachtet dessen findet das Wohnen gerade auch am Tage statt. Hinsichtlich der geltend gemachten weiteren Beschränkungen der Prostitutionsausübung ist wiederum zunächst festzuhalten, dass weder die Hausordnung vorgelegt noch nachgewiesen worden ist, dass diese Bestandteil der Mietverhältnisse zwischen der Antragstellerin und den anderen vier Prostituierten geworden ist. Abgesehen davon kann nicht angenommen werden, dass sich das Verhalten der Kunden maß-

geblich durch Regelungen in einer Hausordnung steuern lässt. Die Einhaltung einer zweistündigen Mittagsruhe dürfte einem Nutzer des Online-Portals „Hostessenmeile“, in dem nach den in der Behördenakte befindlichen Internetausdrucken allenfalls - nämlich nur auf bestimmten Seiten - die Öffnungszeiten angegeben werden, schon gar nicht bekannt sein. Da die Adresse Xxx Straße y im Internet wiedergeben ist, bedarf es zur Herstellung eines Kundenkontakts entgegen dem mehrfach im Verfahren wiederholten Vorbringen der Antragstellerin auch keines vorherigen Telefonats. Dass der betreffende Kunde nach Eintreffen bereit ist, zunächst das Ende der Mittagszeit abzuwarten, erscheint zweifelhaft, kann aber jedenfalls nicht mit hinreichender Sicherheit unterstellt werden. Hier sind vielmehr Konflikte zwischen Kunde und Prostituiertes vorprogrammiert. Auch lässt sich durch das behauptete Verbot des Ausschanks von Alkohol nicht verhindern, dass ein Kunde das Haus Xxx Straße bereits alkoholisiert aufsucht. Schließlich bietet die Verpflichtung der Prostituierten, ihre Kunden zu ruhigem Verhalten sowie schnellem Kommen und Gehen anzuhalten, keinerlei Gewähr dafür, dass die Kunden diesen Vorgaben Folge leisten.

Hiernach gilt auch für den Fall der Antragstellerin, dass sich ein Angebot sexueller Dienstleistungen nicht mit dem einem Wohngebiet immanenten „Ruhebedürfnis“ verträgt, das auf die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen zielt, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 14.11.2005 - 10 S 3.05 -, a. a. O.). Eine andere Beurteilung erscheint auch nicht im Hinblick auf das zum 01.01.2002 in Kraft getretene Prostitutionsgesetz geboten. Es entspricht der einhelligen Meinung in der obergerichtlichen Rechtsprechung, dass die in dem Prostitutionsgesetz getroffenen zivil- und strafrechtlichen Bestimmungen keinen maßgebenden Einfluss auf die an dem erörterten städtebaulichen Leitbild eines dem Wohnen dienenden Baugebiets orientierte negative Einschätzung der Umgebungsauswirkungen von Prostitutionsausübung in diesen Bereichen haben (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 24.07.2002 - 5 S 149/01 -; OVG Berlin, Beschl. v. 09.04.2003 - 2 5.03 -, a. a. O.; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 15.01.2004 - 8 B 11983/03.OVG -, BRS 67 Nr. 72; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 14.11.2005 - 10 S 3.05 -; vgl. auch im Einzelnen Fickert/Fieseler, a. a. O., Rn. 9.6.2 zu § 4).

δ) Dass die Nutzung des Hauses Xxx Straße y zur Ausübung der Prostitution im Wege der Erteilung einer - im Übrigen gleichfalls im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde stehenden - Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB offensichtlich genehmigungsfähig sein könnte, hat die Antragstellerin selbst nicht behauptet und dafür bestehen auch sonst keine Anhaltspunkte. Vielmehr weist die Antragsgegnerin zu Recht darauf hin, dass die Erteilung einer Befreiung hier schon deswegen ausscheidet, weil mit ihr Grundzüge der Planung, nämlich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, berührt werden würden (vgl. auch Söfker in

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a. a. O., Rn. 36 zu § 31 BauGB). Gerade im Hinblick darauf, dass in dem von dem Bebauungsplan 1762 erfassten Plangebiet nur für die Xxx Straße und den parallel verlaufende Teil der Duckwitzstraße Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der restliche Bereich dagegen als Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesen ist, bestünde durch die Zulassung einer störenden gewerblichen Nutzung im Wege der Befreiung, auf die sich Dritte berufen könnten, die Gefahr einer schleichenden Umwandlung der Wohnstraßen.

bb) Auch unter dem Gesichtspunkt der nach § 79 Abs. 1 Satz 2 BremLBO 2009 zu treffenden Ermessensentscheidung begegnet das Nutzungsverbot keinen rechtlichen Bedenken. Der SfUBVuE hat in seiner noch auf § 82 Abs. 2 BremLBO 1995/2003 gestützten Verfügung vom 10.03.2010 ersichtlich Ermessen ausgeübt, indem er das öffentliche Interesse an der Nutzungsuntersagung zur Schaffung und Erhaltung einwandfreier Zustände mit dem privaten Interesse der Antragstellerin an der Erhaltung des illegalen Zustands gegeneinander abgewogen hat. Zusätzlich ist darauf abgestellt worden, dass eine Duldung auch gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstoßen würde und eine negative Vorbildwirkung haben könnte. Das dagegen gerichtete Vorbringen der Antragstellerin zwingt nicht zu der Annahme, dass eine erneut zu ihren Ungunsten ausfallende Ermessensentscheidung der Widerspruchsbehörde die gesetzlichen Grenzen des Ermessens (§ 114 VwGO) nicht einhalten würde:

Soweit die Antragstellerin darauf hingewiesen hat, dass in der Xxx Straße x „bereits seit langem“ eine Prostituierte mit dem Künstlernamen „M.“ der Wohnungsprostitution nachgehe, wird die Widerspruchsbehörde dem zwar noch vor Erlass des Widerspruchsbescheides nachzugehen haben. Denn dieser Vortrag wird durch den entsprechenden Eintrag im Online-Portal „Hostessenmeile“ jedenfalls für die Zeit November 2009 belegt. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin lässt sich aus der Ausübung von Wohnungsprostitution in der Xxx Straße x jedoch - zumindest nach dem jetzigen Sachstand - kein Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG herleiten. Denn dies würde - ungeachtet der Frage, ob die beiden Sachverhalte (Prostitutionsausübung von fünf Prostituierten in Terminwohnungen bzw. Wohnungsprostitution einer Prostituierten) überhaupt vergleichbar sind - voraussetzen, dass die Antragsgegnerin bereits zuvor Kenntnis von der Wohnungsprostitution in der Xxx Straße x hatte und gegen diese willentlich nicht eingeschritten ist. Davon aber kann nicht ausgegangen werden. Auch die Prostitutionsausübung der Antragstellerin und ihrer Mieterinnen ist der Antragsgegnerin erst durch die entsprechenden Informationen der Bürgerinitiative Xxx Straße bekannt geworden. Zudem vertritt die Antragsgegnerin im vorliegenden Eilverfahren ausdrücklich die Auffassung, dass jede Art von Prostitutionsausübung in Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sei.

Auch die von der Antragstellerin angeführten wirtschaftlichen Auswirkungen des Nutzungsverbots zwingen nicht zu der Annahme, dieses könne gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen. Festzuhalten ist zunächst, dass der Antragstellerin eine dreiwöchige Frist vor Wirksamwerden des Verbots eingeräumt worden ist, so dass sie sich auf die Beendigung ihrer eigenen Tätigkeit in der Xxx Straße y einstellen und die geschlossenen Mietverträge abwickeln konnte. Ausweislich des Artikels im Weser-Kurier vom 07.05.2010, S. 9 „Aggressionen aus der Nachbarschaft“ ist es der Antragstellerin auch gelungen, zur Fortsetzung ihrer Tätigkeit in Bremen andere Räumlichkeiten anzumieten. Von einer „Existenzvernichtung“ kann insoweit keine Rede sein. Verzichten muss die Antragstellerin nur auf die Einnahmen aus den vier vermieteten Modellwohnungen in Höhe von nach ihren Angaben insgesamt Euro 2.400,- monatlich, die ihr vor November 2009 aber auch nicht zur Verfügung gestanden haben. Im Übrigen gilt hier ebenso wie hinsichtlich der von der Antragstellerin getätigten Investitionen für den Umbau des Hauses Xxx Straße y, dass sie sich die wirtschaftlichen Folgen des Nutzungsverbots selbst zurechnen lassen muss. Denn sie hat den Umbau des Wohnhauses in Modellwohnungen durchgeführt und die Nutzung zur Prostitutionsausübung aufgenommen, ohne zuvor deren baurechtliche Zulässigkeit klären zu lassen. Schließlich verlangt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht, dass die Durchsetzung rechtmäßiger Zustände deswegen zurückgestellt wird, weil sich aus einer rechtswidrigen Nutzung eine höhere Rendite erwirtschaften lässt als aus einer zulässigen Wohnnutzung (OVG Bremen, Beschl. v. 07.04.1999 - 1 B 25/99 -, a. a. O.).

b) Das zugleich ausgesprochene Verbot, das Gebäude auf dem Grundstück Xxx Straße y auch nicht zu anderen nicht genehmigten Zwecken zu nutzen bzw. nutzen zu lassen, lässt sich im Hinblick auf die neue Rechtslage als erforderliche Maßnahme i.S. von § 58 Abs. 2 Satz 2 BremLBO 2009 ansehen. Es bestand auch ein hinreichender Anlass für den Erlass eines solchen präventiven Nutzungsverbots. Es liegt auf der Hand, dass die Antragstellerin, die an einer Wohnnutzung des in ihrem Eigentum stehenden Hauses Xxx Straße y ersichtlich kein Interesse hat, schon aus wirtschaftlichen Gründen versuchen wird, das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Dass sie hierfür ein Genehmigungsverfahren bzw. –freistellungsverfahren einleiten wird, erscheint nach ihrem bisherigen Verhalten zumindest zweifelhaft. Erwägungen, die zu Gunsten der Antragstellerin in die Ermessensentscheidung einzustellen wären, sind nicht ersichtlich. Die Antragstellerin selbst hat sich gegen das zugleich ausgesprochene präventive Nutzungsverbot argumentativ gar nicht gewandt.

c) Die tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 13, 14 und 17 BremVwVG für den Erlass der Zwangsgeldandrohung liegen ebenfalls vor. Die Höhe des Zwangsgeldes von Euro 4.000,- erscheint im Hinblick auf das wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin an der Nichtberück-

sichtigung des Nutzungsverbots nicht unangemessen. Die Antragsgegnerin hat in ihrer Antragserwiderung ergänzend insoweit ausgeführt, dass erfahrungsgemäß nur Zwangsgelder, die empfindlich die finanziellen Interessen des Verfügungsempfängers trafen, zum Erfolg führten. Der Behörde sei auch nicht zuzumuten gewesen, zunächst zu prüfen, ob die Höhe des Zwangsgeldes bezüglich der von der Antragstellerin aus dem Grundstück zu erzielenden Einnahmen verhältnismäßig sei. Sie habe sich auf die Erfahrung verlassen dürfen, dass die Einnahmen aus Prostitution und die Mieten für Räumlichkeiten, in denen Prostitution betreiben werde, in der Regel sehr hoch seien. Dem hat die Antragstellerin nichts entgegengesetzt. Insbesondere hat sie weder Angaben zu ihren eigenen Einnahmen aus der Prostitutionsausübung in der Xxx Straße y gemacht noch die angegebenen Mieteinnahmen von (nur) Euro 2.400,- durch Vorlage der entsprechenden Mietverträge belegt.

4. Über die offensichtliche Rechtmäßigkeit des Nutzungsverbots mit Zwangsgeldandrohung hinaus besteht auch ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung. Dieses von § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Abs. 3 VwGO geforderte besondere öffentliche Interesse muss über jenes Interesse hinausgehen, das den Verwaltungsakt selbst rechtfertigt (std. Rspr. des Bundesverfassungsgerichts; vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 18.07.1973 - 1 BvR 23/73, 1 BvR 155/73 -, BVerfGE 35, 382; Beschl. v. 08.04.2010 - 1 BvR 2709/09 -, juris), wobei es auch im Rahmen der Feststellung des besonderen Vollzugsinteresses einer umfassenden Interessenabwägung bedarf (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, Komm., 16. Aufl., Rn. 93 zu § 80). Danach steht das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin vorrangig deshalb gegenüber dem öffentlichen Vollzugsinteresse zurück, weil die gravierenden Beeinträchtigungen der Anwohner der Xxx Straße y anderenfalls auf unbestimmte Zeit weiter andauern würden. Gegen eine Wiederaufnahme der Nutzung zur Prostitutionsausübung spricht im Übrigen auch, dass der von der Antragstellerin durchgeführte Umbau in die fünf Modellwohnungen bauordnungsrechtlich nie abgenommen worden ist. Ob die Anforderungen etwa an den Brandschutz und an die erforderliche Anzahl der Rettungswege erfüllt werden, ist daher nicht geklärt. Schließlich besteht auch hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung das besondere öffentliche Interesse, dass die Festsetzung des angedrohten Zwangsgeldes nicht durch die Einlegung von Rechtsmitteln verhindert wird.

5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG (vgl. Ziff. 1.5 Satz 1, 9.4 Streitwertkatalog 2004; entsprechend Angabe in der Antragsschrift).

Von einer Beiladung der Eigentümer der Nachbargrundstücke des Hauses Xxx Straße y hat das Gericht im Hinblick auf den negativen Ausgang des vorliegenden Eilverfahrens abgesehen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss ist - abgesehen von der Streitwertfestsetzung - die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen statthaft. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe dieses Beschlusses bei dem

Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen,
(Tag-/Nachtbriefkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

einzulegen und innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beschlusses zu begründen. Die Beschwerde muss von einem Rechtsanwalt oder einem sonst nach § 67 Abs. 4 VwGO zur Vertretung berechtigten Bevollmächtigten eingelegt werden.

Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen, einzureichen. Die Beschwerde muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt oder das Verwaltungsgericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt hat oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem

Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen,
(Tag-/Nachtbriefkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

gez. Ohrmann

gez. Dr. Koch

gez. Dr. Schulz

Für die Ausfertigung:

Kohlmeier
Verwaltungsangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Verwaltungsgerichts