



VERWALTUNGSGERICHT BERLIN

URTEIL

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

der Frau ,

Klägerin,

Verfahrensbevollmächtigte:

g e g e n

das Land Berlin, vertreten durch das  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin,  
Abt. Bauwesen Rechtsangelegenheiten,  
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,

Beklagten,

beigeladen:

hat das Verwaltungsgericht Berlin, 19. Kammer, aufgrund  
der mündlichen Verhandlung vom 5. Mai 2009 durch

die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht v\_\_\_\_die Richterin am  
Verwaltungsgericht S\_\_\_\_,  
den Richter F\_\_\_\_,  
die ehrenamtliche Richterin S\_\_\_\_ und

den ehrenamtlichen Richter L\_\_\_\_ für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass das Vorhaben der Klägerin zur Nutzungsän-  
derung der Ladeneinheit im Erdgeschoss im Haus Ri\_\_\_\_straße  
\_\_\_\_ in 1\_\_\_\_ Berlin in eine prostitutive Einrichtung nach Maßgabe  
der Betriebsbeschreibung vom 28. September 2006 den Festsetzungen  
als gemischtes Gebiet des Baunutzungsplanes in Verbindung mit § 7  
Nr. 9 der Bauordnung für Berlin 1958 entspricht.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte mit Ausnahme der au-  
ßergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von  
110 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird zugelassen.

## Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Nutzungsänderung von Ladenräumen in eine prostitutive Einrichtung.

Sie ist Mieterin der ca. 230 qm großen, ursprünglich als Ladeneinheit genehmigten Gewerberäume im Erdgeschoss des insgesamt 4 bis 5 geschossigen Hauses der Beigeladenen in der Ri\_\_\_\_\_straße \_\_\_\_\_ in Berlin-Halensee. Die Klägerin betreibt dort seit dem Jahr 2005 eine prostitutive Einrichtung; Nachbarbeschwerden sind nicht bekannt geworden. Die oberen Geschosse des Gebäudes werden zu Wohnzwecken genutzt. Das Eckgrundstück Ri\_\_\_\_\_straße 1\_\_\_\_\_/Ku\_\_\_\_\_damm \_\_\_\_\_/Ge\_\_\_\_\_ -Wi\_\_\_\_\_ -Straße \_\_\_\_\_ unterfällt unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Ausweisungen. Die Bebauung des Teilgrundstücks Ku\_\_\_\_\_damm \_\_\_\_\_ liegt teilweise im Kerngebiet (40m-Streifen entlang des Ku\_\_\_\_\_damms) und teilweise im sich anschließenden, im Baunutzungsplan 1958/60 festgesetzten gemischten Gebiet. Der Gebäudekomplex Ri\_\_\_\_\_straße 1\_\_\_\_\_ unterliegt vollständig einer Mischgebietsausweisung nach dieser Bauleitplanung. Auf der in westlicher Richtung gegenüberliegenden Seite der Ri\_\_\_\_\_straße gilt für die Grundstücke Ri\_\_\_\_\_straße 1\_\_\_\_\_/Ku\_\_\_\_\_damm 1\_\_\_\_\_ bis 1\_\_\_\_\_ (He\_\_\_\_\_platz) der 1966 festgesetzte Bebauungsplan IX-16 (GVBl. Seite 1491) mit einer Ausweisung als Kerngebiet. In östlicher Richtung schließt sich für den Bereich der Ge\_\_\_\_\_ -Wi\_\_\_\_\_ -Straße 2\_\_\_\_\_ bis 6\_\_\_\_\_ ein mit dem Bebauungsplan IX-B 163 im Jahre 1996 (GVBl. Seite 461) festgesetztes besonderes Wohngebiet an.

Im Oktober 2006 ließ die Klägerin beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (im Folgenden: Bezirksamt) Bauvorlagen zur Nutzungsänderung der Ladeneinheit im Erdgeschoss des Hauses Ri\_\_\_\_\_straße 1\_\_\_\_\_ in einen bordellartigen Betrieb im Genehmigungsverfahren einreichen. In den Planungsunterlagen sind für die Gewerbeeinheit insgesamt 7 Arbeitsräume, 3 Bäder, ein Aufenthaltsraum, eine Teeküche ein Vor- und ein Nebenraum sowie Flure ausgewiesen. Wegen der Einzelheiten des Zuschnitts und der Lage der Räumlichkeiten sowie der Zugangssituation wird auf die Grundrisszeichnung verwiesen. Nach der Betriebsbeschreibung vom 28. September 2006 sollen die Räumlichkeiten von maximal 7 bis 8 gleichzeitig anwesenden, selbstständig tätigen Damen genutzt werden. Insgesamt seien 30

Damen als Nutzerinnen registriert. Als Öffnungszeiten werden Montag bis Freitag von 11.00 bis 23.00 Uhr und Samstag von 15.00 bis 23.00 Uhr benannt.

Nach einer Vorprüfung teilte das Bezirksamt der Klägerin mit Schreiben vom 24. Oktober 2006 mit, dass eine Befreiung für die Abweichung von der zulässigen Art der Nutzung im gemischten Gebiet erforderlich sei. Ein entsprechender Antrag wurde daraufhin am gleichen Tag gestellt. Nach Anhörung der Klägerin versagte das Bezirksamt mit Bescheid vom 4. Dezember 2006 die beantragte Befreiung und führte zur Begründung aus, gemäß § 7 Nr. 9 Bauordnung Berlin 1958 – BO 58 - seien im gemischten Gebiet nur gewerbliche Kleinbetriebe zulässig, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen könnten, gewerbliche Betriebe mittleren Umfangs seien nur ausnahmsweise zulässig. Bordelle bzw. bordellartige Betriebe seien keine Vergnügungsstätten, sondern als störende Gewerbebetriebe zu bewerten. Nach einer anzusetzenden typisierenden Betrachtungsweise ergäbe sich eine Unvereinbarkeit der geplanten bordellartigen Nutzung mit einem gemischten Gebiet, das Vorhaben wäre daher nur im Befreiungswege nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich; Befreiungsvoraussetzungen seien indes nicht erkennbar.

Mit dem am 5. Januar 2007 beim Bezirksamt eingegangenen anwaltlichen Schreiben legte die Klägerin gegen diese Versagung Widerspruch ein. Zur Begründung verwies sie unter Darlegung der zulässigen Nutzungsarten im Einzelnen darauf, dass ein gemischtes Gebiet im Sinne der BO 58 von einem Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung zu unterscheiden sei. Das gemischte Gebiet sei in Teilen identisch mit einem Kerngebiet nach der BO 58. Die Rechtsprechung zum Mischgebiet könne daher nicht herangezogen werden. Zu berücksichtigen sei auch, dass ein Kerngebiet angrenze und die Ri\_\_\_\_\_straße keinen besonderen Wohncharakter aufweise. Auch sei die Nutzungsart nach außen nicht erkennbar. Auf Außenwerbung werde vollständig verzichtet, es handele sich um eine äußerst diskrete Form eines Bordellbetriebes.

Mit Bescheid vom 27. Februar 2007 - zugestellt am 1. März 2007 - wies das Bezirksamt den Widerspruch unter Bekräftigung der Gründe des Ausgangsbescheides als unbegründet zurück.

Mit ihrer am 29. März 2007 beim Verwaltungsgericht eingegangenen Klage begehrt die Klägerin in erster Linie die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens.

Der Beklagte könne seine ablehnende Haltung nicht auf die bisherige Rechtsprechung stützen. Soweit ersichtlich, sei die Frage einer Zulässigkeit im gemischten Gebiet bisher von OVG Berlin-Brandenburg noch nicht entschieden worden. Einer Heranziehung der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1983 sei entgegenzuhalten, dass der seinerzeit zur Genehmigung gestellte Betrieb wesentlich größer gewesen sei als das hier streitgegenständliche Vorhaben. Auch habe das Bundesverwaltungsgericht als ein Beurteilungskriterium in heute nicht mehr zulässiger Weise auf allgemein sozioethische Bewertungen abgestellt. Es werde in der Rechtsprechung zudem pauschal auf milieubedingte Auswirkungen abgestellt, ohne dass hierzu belastbare Tatsachen und Erkenntnisse vorlägen. Der Betrieb der Klägerin wirke sich nicht negativ auf die Umgebung aus. Dies sei auch nicht untypisch, vielmehr typisch für einen Betrieb, wie die Klägerin ihn führe. Die Annahme einer milieubedingten Unruhe beruhe auf einer Sichtweise, die im Zusammenhang mit der früheren Strafbarkeit der Förderung der Prostitution stehe. Da Bordelle seit Geltung des Prostitutionsgesetzes legal betrieben werden könnten, müsse auch eine andere Bewertung des „Milieus“ und der damit behaupteten Auswirkungen vorgenommen werden. Der Betrieb der Klägerin sei weder durch kriminelle Begleiterscheinungen geprägt, noch auch nur durch solche mit beeinflusst. Der Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, dass die Ri\_\_\_\_\_straße eine Nutzungsstruktur aufweise, die mit der in einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar sei, denn maßgeblich sei die Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes. Für den Betrieb der Klägerin bedeute dies, dass die Zweckbestimmung in § 7 Nr. 9 c BO 58 heranzuziehen sei. Die Klägerin verweist im Übrigen auf die Ergebnisse der vom Bundesverband für sexuelle Dienstleistungen in Auftrag gegebenen soziologischen Studie „Berliner Wohnungsbordelle in Wohn- und Mischgebieten“ vom Juli 2007, in die auch der Betrieb der Klägerin einbezogen war.

Die Klägerin beantragt,

1. festzustellen, dass das Vorhaben der Klägerin zur Nutzungsänderung der Ladeneinheit im Erdgeschoss des Hauses Ri\_\_\_\_\_straße \_\_\_\_\_ in 10711 Berlin in eine prostitutive Einrichtung nach Maßgabe der Betriebsbeschreibung vom 28. September 2006 den Festsetzungen als gemischtes Gebiet des Baunutzungsplanes Berlin i.V.m. § 7 Nr. 9 der Bauordnung Berlin 1958 entspricht;

hilfsweise,

2. den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 4. Dezember 2006 in der Fassung des Widerspruchsbescheides derselben Behörde vom 27. Februar 2007 zu verpflichten, der Klägerin eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 des Baugesetzbuches für das Vorhaben zur Nutzungsänderung der Ladeneinheit im Erdgeschoss des Hauses Ri\_\_\_\_\_straße \_\_\_\_\_ in 10711 Berlin in eine prostitutive Einrichtung nach Maßgabe der Betriebsbeschreibung vom 28. September 2006 zu erteilen;

weiter hilfsweise,

3. den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 4. Dezember 2006 in der Fassung des Widerspruchsbescheides derselben Behörde vom 27. Februar 2007 zu verpflichten, der Klägerin eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches für das Vorhaben zur Nutzungsänderung der Ladeneinheit im Erdgeschoss des Hauses Ri\_\_\_\_\_straße \_\_\_\_\_ in 10711 Berlin in eine prostitutive Einrichtung nach Maßgabe der Betriebsbeschreibung vom 28. September 2006 zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er bekräftigt seine Ansicht, dass der Betrieb der Klägerin bauplanungsrechtlich unzulässig sei und verweist hierzu auf die bisherige Rechtsprechung. Die von der Klägerin vorgelegte Studie sei als Parteivorbringen zu werten, weise methodische Fehler auf und sei nicht repräsentativ.

Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt und sich in der Sache nicht geäußert.

Die Kammer hat Beweis erhoben durch Inaugenscheineinnahme des äußeren Erscheinungsbildes des streitgegenständlichen Betriebes, dessen näheren Umgebung und des Eingangsbereiches (Hausflures) des Hauses Ri\_\_\_\_\_straße \_\_\_\_\_. Das Gericht hat ferner Beweis erhoben über die Ermittlungsarbeit der Berliner Polizei im sog. Rotlichtmilieu sowie konkret über Erkenntnisse hinsichtlich des Betriebes der Klägerin und anderer prostitutiver Einrichtungen in einem Wohnumfeld durch Vermnehmung von Frau Kriminaldirektorin Ru\_\_\_\_\_ vom Landeskriminalamt und Herrn Polizeihauptkommissar Ge\_\_\_\_\_ vom örtlich zuständigen Polizeiabschnitt. Die Kammer hat zudem die Sozialarbeiterin Frau Sche\_\_\_\_\_ vom Bezirksamt – Zentrum für sexuelle Gesundheit und Familienplanung – sowie Frau Dipl.-Soz. Le\_\_\_\_\_ als Verfasserin der Studie „Berliner Wohnungsbordelle in Wohn- und Mischgebieten“ als sachverständige Zeugen vernommen. Wegen des Ergebnisses der Beweisauf-

nahme, der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Sitzungsniederschriften vom 5. Mai 2009, die Streitakte und den Verwaltungsvorgang des Beklagten verwiesen; dieser hat vorgelegen und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

### **Entscheidungsgründe**

A. Die Klage ist im Hauptantrag als Feststellungsklage gemäß § 43 VwGO zulässig und begründet.

I. Feststellungsfähig sind u.a. Eigenschaften einer Sache oder eines Betriebes, an deren Vorliegen das Bestehen von Rechten und Pflichten geknüpft ist (Kopp/Schenke, VwGO, 15. Auflage 2007, § 43 Rdn. 13). Eine solche rechtserhebliche Eigenschaft ist die Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (Plankonformität), da diese Voraussetzung für die Eröffnung des Anwendungsbereiches des Genehmigungsverfahren nach § 63 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 7. Juni 2007 (GVBl. S. 222) - BauO Bln - ist. Das erforderliche Feststellungsinteresse ist gegeben, denn die Klägerin muss sich nicht auf Rechtsschutzmöglichkeiten gegen eine eventuell spätere Nutzungsuntersagung verweisen lassen. Der Zulässigkeit der Feststellungsklage steht auch nicht entgegen, dass die eingereichten Bauvorlagen nach wie vor nicht vollständig sein dürften, denn Gegenstand der Klage ist insoweit nicht die Berechtigung zur Aufnahme der Nutzung - die Baufreigabe im engeren Sinne - (vgl. § 63 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauO Bln), sondern nur die Zulässigkeit der Nutzungsart im bauplanungsrechtlichen Sinne. Hierzu sei nur ergänzend angemerkt, dass der Bauherr zwar hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an ein Vorhaben im Verfahren nach § 63 BauO Bln die alleinige Verantwortung für die materiellen Legalität (vgl. § 60 Abs. 2 BauO Bln) trägt, da insoweit eine Prüfung der Bauaufsichtsbehörde entfällt, dies ihn jedoch nicht von der Verpflichtung entbindet, die erforderlichen Unterlagen (§ 63 Abs. 3 Satz 1 BauO Bln) nach Maßgabe der Verordnung über Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung – BauVerfVO) vom 19. Oktober 2006 (GVBl. Seite 1035) einzureichen, um mit dem Vorhaben nach § 63 Abs. 3 BauO Bln beginnen zu dürfen.

Der Klägerin fehlt auch nicht das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis, denn das Vorhaben ist nicht bereits aus anderen Gründen offensichtlich unzulässig. So ist weder die Möglichkeit zur vollständigen Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Brandschutz, Rettungswege, Arbeitsstätten etc.), noch eine Betriebsführung aus gewerberechtlichen Gründen von vornherein ausgeschlossen.

II. Die Klage ist mit dem Hauptantrag begründet. Die Entsprechung der prostitutiven Einrichtung der Klägerin mit den Festsetzungen des Baunutzungsplanes 1958/60 i.V.m. § 7 Nr. 9 BO 58 war festzustellen, weil es sich um einen im gemischten Gebiet ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Betrieb mittlerer Größe handelt, der keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung nach dem Maßstab der für das Grundstück geltenden bauplanungsrechtlichen Ausweisungen und Regelungen verursachen kann.

1. Der Anwendungsbereich des Genehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln ist eröffnet. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift bedarf die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind, unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 keiner Genehmigung. Die prostitutive Einrichtung der Klägerin unterfällt nicht der verfahrenssteuernden Legaldefinition von Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 BauO Bln, so dass eine Genehmigungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 BauO Bln mit dem vollen Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde nach § 65 Satz 1 BauO Bln nicht besteht. Die Voraussetzungen des Absatzes 2 Nr. 1 a sind gleichfalls erfüllt, denn das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplanes von 1958/60, der mit der Gebietsfestsetzung als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BO 58, sowie den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB fort gilt (vgl. § 173 BBauG).

2. Nach § 7 Nr. 9 BO 58 sind im gemischten Gebiet allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürohäuser und Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können. Ferner sind Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltung, Gaststätten, Hotels, Fremdenheime, Versammlungsräume, Vergnügungsstätten und ähnliches gleichfalls allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind gewerbliche Betriebe mittleren Umfangs zulässig, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können. Diese Nutzungsstruktur weicht teilweise von der in § 6 BauNVO 1990 um-

schriebenen Struktur für ein Mischgebiet ab. Dies gilt namentlich für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die im Gegensatz zur Regelung des übergeleiteten Berliner Rechts nicht ausdrücklich als allgemein zulässige Anlagen aufgeführt sind. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 1990 bestimmt demgegenüber, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in den Teilen eines Mischgebietes zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, während außerhalb dieser Bereiche nach Absatz 3 der Vorschrift Vergnügungsstätten nur im Wege einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden können. Insgesamt gilt aber der Grundsatz, dass Maßstab für die Zuordnung von Nutzungen zu einem Baugebiet dessen Funktion im Verhältnis zu anderen Baugebieten mit Blick auf die Schutzwürdigkeit der im jeweiligen Baugebiet zulässigen Nutzungen ist. Die im jeweiligen Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung oder – wie vorliegend nach dem übergeleiteten Planungsrecht – zulässigen Nutzungen ergeben eine gebietstypische Nutzungsstruktur, in der miteinander verträgliche Arten von Nutzungen zusammengefasst und von anderen Nutzungsarten abgegrenzt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. September 1992 - 7 C 7.92 -, NVwZ 1993, 987 f.).

Für ein Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung beurteilt sich die Gebietsverträglichkeit aus dem Nebeneinander von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Beide Nutzungsarten stehen gleichberechtigt nebeneinander mit der Maßgabe, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf (zum Ganzen: Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage 2008, § 6 Rdn. 11 ff.). Dieses Nebeneinander ist ebenso städtebauliches Leitbild eines gemischten Gebietes nach der BO 58, wobei bei der Zulassung nichtstörender mittlerer Betriebe nach der Ausnahmeregelung des § 7 Nr. 9 Satz 2 BO 58 ein großzügiger Maßstab in der Großstadt gerechtfertigt ist (von Feldmann/Knuth, Berliner Planungsrecht, 3. Auflage 1998, Rdn. 112). Entsprechend und im Interesse einer Harmonisierung der Regelungen (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 26. Februar 1993 -2 S 1.93 -, BRS 55 Nr. 161; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. März 2007- 2 N 249.05 -, zitiert nach Juris, Rdn.15, m.w.N.) ist auch die Einschränkung bezüglich des nicht mehr zulässigen Störungspotenzials („keine Nachteile oder Belästigungen“) im Sinne eines Ausschlusses der das Wohnen wesentlicher Störungen zu verstehen.

3. Die Kammer ordnet das Vorhaben der Klägerin zur Bestimmung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit als gewerblichen Betrieb mit einem – für eine prosti- tutive Einrichtung – mittleren Umfang ein. Die Zuordnung prostitutiver Einrichtungen



zu den Kategorien des Bauplanungsrechts weist in der Rechtsprechung und Literatur eine sehr große Bandbreite auf.

a) Das Bundesverwaltungsgericht hatte sich erstmals im Jahre 1983 mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bordells in einem Gewerbegebiet zu befassen und dieses dem Begriff der „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 zugeordnet (Urteil vom 25. November 1983 - 4 C 21.83 -, E 68, 213, 214). In der Entscheidung wurde offen gelassen, ob Bordellbetriebe Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung und damit in erster Linie den Kerngebieten und in zweiter Linie auch den besonderen Wohngebieten zugeordnet seien, denn jedenfalls handele es sich um eine atypische Art der von der Baunutzungsverordnung gemeinten Vergnügungsstätten wie Kinos, Tanzbars, Kabarets usw. (BVerwG ebenda Seite 215). Eine Vergnügungsstätte konnte nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung zugleich auch ein „sonstiger Gewerbebetrieb“ im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1977 sein, denn die Benennung spezieller gewerblicher Nutzungsarten wie der der Vergnügungsstätten bei einzelnen Baugebieten zeitigte nicht schlechthin eine Ausschlusswirkung für andere Baugebiete, bei denen die spezielle gewerbliche Nutzungsart neben „sonstigen Gewerbebetrieben“ oder neben „Gewerbebetrieben aller Art“ nicht ausdrücklich aufgeführt waren (BVerwG ebenda Seite 214; BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 - 4 C 64.79 -, E 68, 207, 209). Nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung stellt der Begriff der Vergnügungsstätte nunmehr einen eigenständigen städtebaulichen Nutzungsbegriff dar, der aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen wurde. Die Zulassung einer Vergnügungsstätte als „sonstiger Gewerbebetrieb“ kommt daher nach der Baunutzungsverordnung 1990 nicht mehr in Betracht (BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 1990 - 4 B 120/90 -, NVwZ 1991, 266). In späteren Entscheidungen hat das Bundesverwaltungsgericht die Zuordnung, ob Bordellbetriebe Vergnügungsstätten sind, weiter offen gelassen, aber auf die Atypik gegenüber dem in der Baunutzungsverordnung gemeinten Begriff der Vergnügungsstätten verwiesen (BVerwG, Beschluss vom 29. Oktober 1997 - 4 B 8/97 -, NVwZ-RR 1998, 540) und an anderer Stelle ein Bordell grundsätzlich als gewerbliche Nutzung qualifiziert, und zwar auch dann, wenn die Prostitution mit einer Wohnnutzung in denselben Räumen verbunden ist (BVerwG, Beschluss vom 28. Juni 1995 - 4 B 137/95 -, NVwZ-RR 1996, 84).

b) In der Rechtsprechung anderer Verwaltungsgerichte findet sich die Einordnung als Vergnügungsstätte nur vereinzelt (so: der 8. Senat des VGH Mannheim, Urteil vom 17. Oktober 1996 - 8 S 2136/96 - und die 6. Kammer des VG Sigmaringen, Urteil vom 23. Oktober 1997 - 6 K 923/97 -, jeweils zitiert nach Stühler, NVwZ 2000, 990, 993; ausdrücklich offen gelassen: VG Karlsruhe, Urteil vom 26. April 2007 - 5 K 2087/06 -; VG Würzburg, Urteil vom 23. Oktober 2007 - W 4 K 07.638 -; VGH München, Beschluss vom 16. Mai 2008 - 9 ZB 07.3224 -, jeweils zitiert nach Juris; zum Meinungsstand auch: Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand Oktober 2008, § 4a BauNVO Rdn. 58a).

c) Weit überwiegend werden prostitutive Einrichtungen in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung als gewerbliche Nutzungen bzw. Gewerbebetriebe im bauplanungsrechtlichen Sinne beurteilt (VGH Mannheim, Beschluss vom 9. August 1996 - 8 S 1987/96 -, zitiert nach Juris; Urteil vom 13. Februar 1998 - 5 S 2570/96 -, NVwZ-RR 1998, 550; VGH München, Beschluss vom 19. Mai 1999 - 26 ZB 99.770 -, GewArch 1999, 495; VG Stuttgart, Urteil vom 22. Oktober 2003 - 3 K 1019/03 -; OVG Berlin, Beschluss vom 9. April 2003 - 2 S 5.03 -; VG Osnabrück, Beschluss vom 7. April 2005 - 2 B 14/05 -; VG Sigmaringen, Urteil vom 8. Juni 2005 - 9 K 302/04 -; VG Berlin, Beschluss vom 21. April 2005 - 13 A 179.04 -; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14. November 2005 - 10 S 3.05 -; VGH München, Beschluss vom 26. Februar 2007 - 1 ZB 06.2296 -; VG Berlin, Beschluss vom 28. September 2007 - VG 13 A 115.07 -, jeweils zitiert nach Juris; VG Berlin, Beschluss vom 19. September 2006 - 19 A 211.06 -).

d) Die bauplanungsrechtliche Einordnung wird auch im Schrifttum nicht einheitlich beurteilt. Während teilweise die Subsumtion als Vergnügungsstätte befürwortet wird (so: Stühler, NVwZ 1997, 861, 866 f.; derselbe NVwZ 2000, 990, 993) erstreckt sich das Spektrum bis hin zu der Feststellung, dass Prostitutionsausübung, soweit sie selbstständig und weisungsunabhängig erfolgt, eine freiberufliche Tätigkeit i.S. des § 13 BauNVO sei (Rhein/Zietzen, NJOZ 2009, 267, 280; diese Qualifizierung ausdrücklich ablehnend: VG Osnabrück, Beschluss vom 7. April 2005 - 2 B 14/05 -; VG Arnsberg, Urteil vom 18. August 2008 - 14 K 2180/07 -, jeweils zitiert nach Juris).

Die Kammer schließt sich der Einordnung als Gewerbebetrieb (sui generis) an, denn der Begriff der Vergnügungsstätte ist zwar gesetzlich nicht definiert, stellt aber eher einen Sammelbegriff für besondere Gewerbebetriebe dar, bei denen in unterschied-

licher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung und Freizeitgestaltung im Vordergrund steht, und die meist durch eine Lärmbelastigung für die Umgebung gekennzeichnet sind (vgl. Jahn, BauR 1990, 280, 281 m.w.N.).

4. Die Zulässigkeit prostitutiver Einrichtungen richtet sich damit im Weiteren nach dem Störpotenzial eines solchen Gewerbebetriebes im Verhältnis zur Wohnnutzung. Beim Begriff der Störung kommt es allein auf bodenrechtliche Spannungen an. Das Vorliegen einer Störung durch ein Gewerbe in einem Mischgebiet ist danach zu beurteilen, ob ein Vorhaben der beabsichtigten Art geeignet ist, das Wohnen in einem Mischgebiet so zu stören, dass von einer Gleichgewichtigkeit und wechselseitigen Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe nicht mehr gesprochen werden kann (Bielenberg in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, aa.O., Rdn. 9).

a) Die Beurteilung hierzu wird regelmäßig anhand der so genannten typisierenden Betrachtungsweise (vgl. statt vieler: BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 - 4 B 119.88 -, NVwZ 1989, 50) vorgenommen. Die Zulässigkeit von Nutzungen hängt dabei nicht nur von deren Immissionsträchtigkeit oder Immissionsverträglichkeit ab, sondern wird auch von anderen Maßstäben der städtebaulichen Ordnung bestimmt (BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 - 4 C 64.79 -, E 68, 207, 211). Ob eine Nutzungsweise bei typisierender Betrachtungsweise störend ist, ist nach der Rechtsprechung nach seinem Gegenstand, seiner Struktur und Arbeitsweise typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung, wie insbesondere die Art und Weise der Betriebsvorgänge, deren Umfang und Häufigkeit und den Zeitpunkten dieser Vorgänge, des damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie des Einzugsbereiches des Betriebes zu beurteilen (BVerwG, Beschluss vom 25. März 2004 - 4 B 15/04 -, Juris Rdn. 9).

Bei der zur planungsrechtlichen Beurteilung von prostitutiven Einrichtungen typisierenden Betrachtungsweise wird diesen regelmäßig ein Störpotenzial zugeordnet, das insbesondere in der früheren Rechtsprechung unter Hinweis auf Belästigungen der Hausbewohner, erhöhte Schutzbedürftigkeit Minderjähriger, unvermeidbare Kontakte der Hausbewohner mit Prostituierten und deren Kunden, Klingeln von Kunden an falschen Wohnungstüren, Verschmutzungen des Hausflures, unzufriedene oder alkoholisierte Kunden bis hin zu gewalttätigen Begleiterscheinungen (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14. November 2005 - 10 S 3.05 -, Juris Rdn. 10; OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 15. Januar 2004 - 8 B 11983/03 -,

BauR 2004, 644; VG Osnabrück, Beschluss vom 7. April 2005 - 2 B 14/05 -, Juris Rdn. 15) charakterisiert wird. In anderen Entscheidungen wird die Unzumutbarkeit von prostitutiven Einrichtungen allgemein mit dem Hinweis auf milieubedingte Begleiterscheinungen und Auswirkungen (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 9. Februar 2007- 8 B 10019/07 -, Juris Rdn. 10; VG Stuttgart, Urteil vom 22. Oktober 2003 - 3 K 1019/03 -, Juris Rdn. 34) und einen städtebaulich unerwünschten „Trading-Down-Effekt“ begründet. Nach Maßgabe dieser Annahmen entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass Bordelle und bordellartige Betriebe nicht nur in Wohngebieten, sondern auch in einem Mischgebiet als unzulässig angesehen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 13. Februar 1998 - 5 S 2570/96 -, NVwZ-RR 1998, 550; VGH München, Beschluss vom 19. Mai 1999 - 26 ZB 99.770 -, BayVBl. 2000, 280; OVG Berlin, Beschluss vom 9. April 2003 - 2 S 5.03 -; VG Stuttgart, Urteil vom 22. Oktober 2003 - 3 K 1019/03 -; VGH München, Beschluss vom 16. Mai 2008 - 9 ZB 07.3224 -; VG Würzburg, Urteil vom 23. Oktober 2007 - W 4 K 07.638 -, jeweils zitiert nach Juris).

b) In der Rechtsprechung ist indes auch anerkannt, dass aus der Betriebsform, die den Rahmen sexueller Dienstleistungen bestimmt, auf ein unterschiedliches bauplanungsrechtliches Störungspotenzial geschlossen werden kann (VGH Mannheim, Beschluss vom 9. August 1996 - 8 S 1987.96 -, NVwZ 1997, 601; Urteil vom 24. Juli 2002 - 5 S 149.01-, GewArch 2003, 496). So wird unter der Voraussetzung, dass die gewerbliche Nutzung nach außen nur wohnähnlich in Erscheinung tritt und dem Gebäude, in dem sie stattfindet, nicht „das Gepräge gibt“, auch davon ausgegangen, dass die im Falle der so genannten Wohnungsprostitution regelmäßig gegebene Störung typischerweise nicht so weit gehen muss, dass das Vorhaben in einem Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO generell unzulässig wäre (BVerwG, Beschluss vom 28. Juni 1995 - 4 B 137.95-, BauR 1996, 78). Die Unzulässigkeit könne für die Wohnungsprostitution nur mit § 15 BauNVO bei einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme begründet werden (so: VGH Mannheim, Beschluss vom 9. August 1996 - 8 S 1987/96 -, Juris Rdn. 3).

aa) Der Begriff der Wohnungsprostitution bleibt in der Rechtsprechung indes ebenso wie die Unterscheidung zwischen Bordell und bordellartigem Betrieb ohne einheitliche Struktur oder Begründung (vgl. Rhein/Zitzen, NJOZ 2009, 268, 273; Stühler, NVwZ 1997, 861, 865; Zimmermann, Die öffentlich-rechtliche Behandlung der Prostitution, Tübingen 2002, Seite 113 [„Begriffswirrwah“], 116 ff., 122f.). Der VGH Mannheim hat zur Wohnungsprostitution in Abgrenzung zum bordellartigen Betrieb

ausgeführt, dass bei aller Unschärfe in der Unterscheidung der Prostitutionsformen der Wohnungsprostitution jedenfalls eigen sei, dass die Prostituierten in dem betreffenden Gebäude auch wohnen (VGH Mannheim, Urteil vom 24. Juli 2002 - 5 S 149/01 -, GewArch 2003, 496, 498). Nach dem VGH München muss dabei noch hinzu kommen, dass die gewerbliche Nutzung nach außen nur wohnähnlich in Erscheinung tritt und dem Gebäude, in dem sie stattfindet, nicht „das Gepräge gibt“ (VGH München, Beschluss vom 19. Mai 1999 - 26 ZB 99.770 -, Juris Rdn. 6). Ein solches Gepräge könne ein Gebäude insbesondere durch von außen wahrnehmbare Hinweise auf den Verwendungszweck erhalten, etwa durch Reklametafeln oder -schriften, auffällige Beleuchtung (Rotlicht) oder akustische Signale, die aufmerksame Passanten Rückschlüsse auf die Prostitutionsausübung im Hause ziehen ließen (VGH Kassel, Beschluss vom 23. April 1992 - 11 CH 3607/90 -, NVwZ-RR 1992, 622, 623).

bb) In der Literatur vertretene Beschreibungen und Beurteilungen der Wohnungsprostitution werden von Rhein/Zitzen (NJOZ 2009, 267, 269 m. Nachweisen Fn. 20 bis 26) wie folgt zusammengefasst:

Die Wohnungsprostitution sei dadurch gekennzeichnet,

„dass keine anreizende Werbung stattfinde und die Prostituierten, ebenso wie die Kunden, welche sich überwiegend nach telefonischer Vereinbarung diskret in der Wohnung einfänden, auf Anonymität bedacht wären. In ihrer Idealform werde die Wohnungsprostitution von den ‚besseren‘ Prostituierten ausgeübt und den ‚besseren‘ Freiern in Anspruch genommen, da Wohnungsprostituierte verstärkt von Besuchern mit höherem sozialem Rang aufgesucht würden, welche die unauffällige Umgebung gegenüber einem Straßenstrich oder einem Kontakthof bevorzugten. Ferner wird dargelegt, dass ‚Wohnungsprostituierte‘ selbst häufig die Distanz zum ‚Milieu‘ suchten und sich aus diesem Grund in ‚normaler‘ unauffälliger Wohngegend niederließen. Wohnungsprostitution werde daher überwiegend ohne aufreizende, sicht- oder hörbare Werbung betrieben und die Prostituierten ‚postierten‘ sich nicht außerhalb des Hauses, wodurch ein voyeuristischer Besucherverkehr entfalle. Bei der Wohnungsprostitution sei ein versehentliches Ansprechen Unbeteiligter sowie ein versehentliches Klingeln an fremden Türen zwar nicht völlig auszuschließen, auf Grund der vorab erfolgten Verabredung jedoch erheblich reduzierter. Auf Grund des erhöhten Diskretionsbedarfs erfolgten Verabredungen überwiegend vorab und telefonisch. Der Kundenkreis lege selbst größten Wert auf Anonymität“.

c) Legt man diese Beschreibungen und Einschätzungen zu Grunde, so wird deutlich, dass das im Übrigen von der Rechtsprechung geforderte Merkmal des gleichzeitigen Wohnens nicht geeignet ist, die planungsrechtliche Zulässigkeit gegenüber

einem störenden Gewerbebetrieb abzugrenzen. Denn es fehlt jegliche empirische Grundlage für die Annahme, dass eine im Wesentlichen diskrete Betriebsform nur dann angestrebt und realisiert wird, wenn die Prostitutionsausübung in einem Wohnumfeld an eine gleichzeitige eigene Wohnnutzung der Prostituierten gekoppelt ist. Die geforderte gleichzeitige Wohnnutzung als Voraussetzung würde vielmehr zu unverständlichen Ergebnissen führen, da dann eine Wohngemeinschaft von drei dort zugleich arbeitenden Prostituierten als weniger störend anzusehen wäre, als die Einzelnutzung von Wohnräumen ausschließlich als Betriebsstätte. Wenn die Betriebsstätte in einem ehemaligen Ladengeschäft mit direktem Zugang von der Straße untergebracht wäre, würde ein mögliches Störpotenzial eines Zugangs über einen Wohnflur entfallen; ein Ladenlokal ist aber grundsätzlich nicht zugleich zum Wohnen geeignet. Nach Auffassung der Kammer ist daher für die bauplanungsrechtliche Beurteilung mit dem Merkmal des gleichzeitigen Wohnens kein Erkenntnisgewinn verbunden. Das Fehlen einer Wohnnutzung kann nicht zwingend eine störende gewerbliche Nutzung begründen (Rhein/Zitzen, a.a.O., Seite 274; Zimmermann, a.a.O., Seite 130). Maßgeblich ist vielmehr, dass in Wohnungen oder Gebäuden mit Wohnungen, also in einem Umfeld mit zulässiger Wohnnutzung, Prostituierte tätig sind und die jeweilige prostitutive Einrichtung dem Gesamtgebäude nicht das Gepräge geben. Die Größe des jeweiligen Betriebes, die Öffnungszeiten und Betriebsabläufe bilden dann den Maßstab und Rahmen für die Frage der Gebietsverträglichkeit. Diese Form der Ausübung der Prostitution wird in der politischen Diskussion mit dem Begriff der Wohnungsbordelle umschrieben (vgl. Abgh.-Drucksache 16/1595 vom 27. Juni 2008; Abgh.-Drucksache 16/12093 vom 2. Juli 2008; BT-Drucksache 16/5068 vom 20. April 2007; BA Lichtenberg von Berlin, Drucksache-DS/0995/VI, Beschluss vom 18. September 2008).

d) Angesichts der unklaren Begrifflichkeiten und der Vielschichtigkeit der Erscheinungsformen prostitutiver Einrichtungen (Bordelle, Swinger-Clubs, Laufhäuser, Massagesalons, Terminwohnungen, Modellwohnungen, bordellähnliche Einrichtungen, Eskortservice, Bars etc.; zu den Erscheinungsformen der Prostitution: Brückner/Oppenheimer, Lebenssituation Prostitution, Königsstein 2006; Mitrocic [Hrsg.], Arbeitsplatz Prostitution, Hamburg 2007; Zimmermann, a.a.O., Seite 14 ff.) und des mit den jeweiligen Betriebsformen und Betriebsabläufen verbundenen Störpotenzials ist für die planungsrechtliche Zulässigkeit die typisierende Betrachtungsweise nach Auffassung der Kammer grundsätzlich ungeeignet.

aa) Dies gilt umso mehr, als einer der Ausgangspunkte für die im Zusammenhang mit Prostitution vorgenommene typisierende Betrachtungsweise die Einordnung des Bundesverwaltungsgerichts ist, wonach auch auf die „allgemeine sozialetische Bewertung“ abgestellt wurde (BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 - 4 C 21.83 -, E 68, 213, 215). Dieser Ansatz steht im Widerspruch dazu, dass dem Baurecht eine Wertung der Nutzung in sozialetischer Hinsicht fremd ist (OVG Münster, Urteil vom 19. Januar 1983 - 11 A 2171/82 -, VG Osnabrück, Beschluss vom 7. April 2005 - 2 B 14/05 -, jeweils zitiert nach Juris; Zimmermann, a.a.O., Seite 128; vgl. auch BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 - 4 C 21.83 -, E 68, 213, 216). Maßgeblich sind vielmehr bodenrechtlich relevante Umstände, nicht hingegen subjektive Empfindungen des Einzelnen. Daraus folgt, dass die Prostitutionsübung baurechtlich nicht wegen eines sittlichen Unwertes eingeschränkt werden darf, sondern nur, wenn von spezifischen, unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht hinzunehmenden Störungen auszugehen ist. Sittliche Erwägungen dürfen auch nicht durch die „Hintertür“ eingeführt werden, beispielsweise indem das Störpotential überhöht eingeschätzt wird oder das ungestörte Wohnen im Sinne eines Unbehelligtbleibens von sittlichen Anmaßungen verstanden wird (Zimmermann, a.a.O., Seite 128 mit ablehnenden Hinweis auf VG Augsburg, Urteil vom 10. Februar 1999 - Au 5 K 96.1110 -, wonach zum Wohnen auch das ungestörte und moralisch ungefährdete Aufwachsen von Kindern gehören soll). Weiter kommt es nicht unmittelbar darauf an, was sich im Inneren einer von Prostituierten genutzten Räumlichkeit abspielt, sondern nur wie das dortige Geschehen nach außen dringt. Der Ablauf im Inneren, dessen Gestaltung und sein Umfang haben allenfalls individuelle Wirkung (Zimmermann, a.a.O., Seite 128). Bedeutung kommt den Störungen zu, die den Bedürfnissen der Wohnnutzung gerade auch im Mischgebiet entgegenstehen. Dabei kann es sich v.a. um Störungen der Nachtruhe handeln. Grundsätzlich ist aber dem Bewohner eines Mischgebietes gegenüber Störungen durch gewerbliche Betriebe eine erhöhte Toleranz abzuverlangen (Zimmermann, a.a.O., Seite 132).

bb) Ein von sozialetischen Vorstellungen geprägter Ansatz verbietet sich zudem im Hinblick auf das Prostitutionsgesetz. Zwar hat dieses nach allgemeiner Ansicht keine maßgeblichen Auswirkungen auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung, unterstreicht jedoch die Abkehr von einer negativen sozialetischen Bewertung. Die Kammer ist der Ansicht, dass wegen des Grundsatzes der Einheitlichkeit der Rechtsordnung und damit deren Unteilbarkeit in ihren rechtsethischen Annahmen (Gurlit, GewArch 2008, 426, 427 m.w.N.) das Unsittlichkeitsverdict durch § 1

ProstG auch für andere Regelungsbereiche beseitigt wurde (zum Meinungsstand Nachweise bei: Gurlit ebenda Seite 427; Renzikowski, GewArch 2008, 432, 433; vgl. auch BVerwG, Urteil vom 6. November 2002 - 6 C 16/02 -, Juris Rdn. 22; BVerwG, Beschluss vom 23. März 2009 - 8 B 2.09 -, Seite 5 des amtl. Abdrucks).

5. Angesichts der Vielfalt der Betriebsformen des Angebots sexueller Dienstleistungen bietet eine starre typisierende Betrachtungsweise keinen geeigneten Maßstab und Rahmen für eine bauplanungsrechtliche Beurteilung. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der üblichen Unterscheidungen prostitutiver Einrichtungen in Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Wohnungsprostitution, denn abgesehen von deren begrifflicher Unschärfe, kann damit das jeweilige Störpotenzial nicht verlässlich erfasst und bewertet werden. Eine Typenbildung unterliegt immer der Gefahr von Unterstellungen, ohne Feststellung belastbarer Tatsachen für die Besorgnis von Störungen. So ist in der Rechtsprechung auch anerkannt, dass es neben den Betrieben, die nach ihrer Art ohne weiteres in einem Mischgebiet unzulässig wären, auch solche gibt, die wegen der mit ihnen verbundenen (geringeren) Störungen gleichwohl als gebietsunverträglich einzustufen sind und diese wegen des Vorliegens atypischer Umstände zulassungsfähig sein können (für ein Bauunternehmen im Mischgebiet: BVerwG, Beschluss vom 22. November 2002 - 4 B 72/02 -, zitiert nach Juris m.w.N.). Ob ein Betrieb, der seiner Art nach zu wesentlichen Störungen führen kann, aber nicht führen muss, in einem Mischgebiet zugelassen werden kann, hängt von der jeweiligen Betriebsstruktur ab. Je nach der Größe und dem Umfang des Betriebes, der technischen und personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe kann dies unterschiedlich zu beurteilen sein. Maßgeblich ist, ob sich die Störwirkungen, die die konkrete Anlage bei funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, der durch die Gebietseigenart vorgegeben wird (BVerwG ebenda Rdn. 4). Dieser Ansatz stellt zunächst nur eine Einschränkung der typisierenden Betrachtungsweise dar, weitergehend gilt aber auch der Grundsatz, dass bei der Prüfung, ob ein Betrieb zu den nicht wesentlich störenden wohnverträglichen Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zählt, sich die an sich gebotene typisierende Betrachtungsweise sogar verbietet, wenn der Betrieb zu einer Branche gehört, bei der die üblichen Betriebsformen hinsichtlich des Störgrades eine vom nicht wesentlich störenden bis zum störenden oder gar bis zum erheblich belästigenden Betrieb reichende Bandbreite aufweisen (VGH München, Beschluss vom 13. Dezember 2006 - 1 ZB 04.3549 -, Juris Rdn. 25 m.w.N.; VGH Mannheim, Urteil vom 16. Mai 2002 - 3 S 1637/01 -, BRS 65 Nr. 65). Bei solchen Vorhaben sind der Zulässigkeitsprüfung



stets die konkreten Verhältnisse des Betriebs zugrunde zu legen. Dasselbe gilt im Einzelfall, wenn der Betrieb zwar zu einer Branche gehört, bei der eine typisierende Einstufung hinsichtlich des Störungsgrades grundsätzlich gerechtfertigt ist, es sich aber um eine atypische, von dem branchenüblichen Erscheinungsbild abweichendes Vorhaben handelt und wenn anzunehmen ist, dass der Betrieb diesen atypischen Charakter auch künftig beibehalten wird (zu einer Tischlerwerkstatt im allgemeinen Wohngebiet: BVerwG, Urteil vom 7. Mai 1971 - IV C 76.68 -, DÖV 1971, 633).

6. Bei der unter Abkehr von einer typisierenden Betrachtungsweise vorzunehmenden Gesamtschau der bauplanungsrechtlich relevanten Auswirkungen einer prosti-tutiven Einrichtung steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung der Kammer fest, dass der Betrieb der Klägerin mit der Wohnnutzung der näheren Umgebung vereinbar ist.

a) Die Kammer verkennt nicht, dass das sog. Rotlichtmilieu in vielfältiger Weise kriminalitätsbelastet ist und zwar in einer Weise, die es erforderlich macht, dass beim Landeskriminalamt Berlin (LKA) ein Dezernat der Abteilung Organisierte Kriminalität mit dem Bereich Rotlichtkriminalität befasst ist. Die Leiterin dieses Dezernats hat indes in ihrer Vernehmung als sachverständige Zeugin ausdrücklich betont, dass die Erscheinungsformen der Prostitution und deren Begleitkriminalität sehr differenziert zu betrachten seien. Sie ordnete den Betrieb der Klägerin - in der Terminologie des LKA - als Wohnungsbordell ein. Dieser Begriff werde dahingehend verstanden, dass es sich um eine Prostitutionsstätte handele, die nach außen nicht als solche in Erscheinung trete. Es seien unauffällige Betriebe in Wohnungen oder Wohnhäusern ohne Konzentration in einem Rotlichtmilieu. Im Bereich der polizeilich in Berlin festgestellten 232 Wohnungsbordelle gebe es kaum Auffälligkeiten, wobei gleichwohl jeder Betrieb einzeln betrachtet werden müsse. Der Betrieb der Klägerin sei noch in keiner Weise auffällig geworden; auch bei Kontrollen seien solche nicht festgestellt worden. Seit Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes sei eine Tendenz erkennbar, dass sich „die Spreu vom Weizen“ trenne und zunehmend Bordellbetreiber auf eine Anmeldung der Betriebe und die Einhaltung der Steuer- und Sozialversicherungspflichten bedacht seien. Aus der Sicht des Landeskriminalamtes würde eine Konzessionierung der Betriebe befürwortet werden, da hiermit auch Bedingungen verknüpft werden könnten und dies auch eine Erleichterung der Kontrollen bedingen würde.

b) Auch der im Bereich der Ri\_\_\_\_\_straße als Kontaktbereichsbeamter tätige Polizeibeamte bestätigte in seiner Vernehmung als sachverständiger Zeuge die Unauffälligkeit des Betriebes der Klägerin. Ihm seien zu keinem Zeitpunkt Beschwerden bekannt geworden, weder über den Betrieb selbst noch wegen sonstiger damit im Zusammenhang stehender Verhaltensauffälligkeiten von Personen. Der Betrieb der Klägerin sei in der Straße „kein Thema“.

c) Die für die aufsuchende Beratung von prostitutiven Einrichtungen zuständige Sozialarbeiterin des Gesundheitsamtes ordnete den Betrieb der Klägerin, den sie aus ihrer beruflichen Tätigkeit persönlich kennt, gleichfalls als Wohnungsbordell ein. Nach ihrem Verständnis ist ein Wohnungsbordell eine prostitutive Einrichtung, die sich durch eine erhöhte Diskretion sowohl für die dort tätigen Frauen wie auch für die Kunden auszeichnet. Wohnungsbordelle seien zum Teil nur schwer auffindbar und als prostitutive Einrichtungen häufig nicht nach außen erkennbar, weil die Diskretion ein wesentliches Merkmal sei. Dies gelte insbesondere auch für den Betrieb der Klägerin. In Betrieben mit mehreren Prostituierten spiele die Kollegialität und die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch eine positive Rolle. Auch sei in Wohnungsbordellen die Sicherheit für die Frauen z.B. durch Zugangskontrollen wesentlich besser gewährleistet als in anderen Prostitutionsstätten. So würden auch die Kunden nicht in Gruppen, sondern einzeln die Einrichtungen aufsuchen. Der Betrieb der Klägerin zeichne sich neben Sauberkeit auch dadurch aus, dass ein Aufenthaltsraum und eine Küche für die Prostituierten vorhanden, dort eine Hausdame tätig sei und auf Professionalisierung Wert gelegt werde. Die sachverständige Zeugin verneinte die Frage nach der Wahrnehmung von störenden Erscheinungen der von ihr aufgesuchten Wohnungsbordelle, wobei sich die von ihr betreuten Einrichtungen nicht auf solche beschränkten, die an einer Kooperation mit dem Gesundheitsamt von sich aus interessiert seien. Vielmehr würden auch Betriebe auf der Grundlage eigener Recherchen (z.B. Zeitungsanzeigen oder Internet) aufgesucht werden.

d) Die Verfasserin der Studie „Berliner Wohnungsbordelle in Wohn- und Mischgebieten“, in deren Rahmen auch der Betrieb der Klägerin untersucht wurde, ordnete diesen in ihrer sachverständigen Zeugenvernehmung ebenfalls als Wohnungsbordell ein. Darunter versteht die Sozialwissenschaftlerin eine Prostitutionsausübung, die in Wohnungen bzw. in Wohnhäusern gelegenen Räumen erfolge, wobei die Größe der Wohnung/Räumlichkeiten, die Anzahl der dort arbeitenden Prostituierten und, ob dort auch (vorübergehend) gewohnt oder nur gearbeitet werde, keine Rolle

spiele (Definition und Abgrenzungen Seite 4 der Studie). Die sachverständige Zeugin bescheinigte der prostitutiven Einrichtung der Klägerin auf der Grundlage teilnehmender Beobachtung und Befragungen einen völlig unauffälligen Betrieb. Die von ihr befragten Kunden seien gleichfalls auf Unauffälligkeit und Anonymität bedacht gewesen und deren Gewährleistung sei maßgeblich für die Entscheidung der Kunden zur Inanspruchnahme sexueller Dienstleistungen gerade in dieser Einrichtung. Durch die Tätigkeit einer Hausdame sei eine Vorauswahl der Kunden möglich und alkoholisierte Gäste würden gar nicht erst eingelassen werden. Die Zeugin berichtete, sie selbst habe zunächst Schwierigkeiten gehabt, die Betriebsstätte überhaupt aufzufinden. Sie gab zudem an, dass z.B. in einer Bäckerei, einem Schreibwarenladen und einem weiteren Gewerbebetrieb in der näheren Umgebung die Existenz der prostitutiven Einrichtung überhaupt nicht bekannt gewesen sei.

e) Die Kammer hat keinen Zweifel an der Richtigkeit der von den sachverständigen Zeugen getroffenen Aussagen und Beurteilungen. Insbesondere steht dem Beweiswert der Angaben der Verfasserin der Studie auch nicht entgegen, dass die Erhebungen nicht repräsentativ sind, sondern nur Betriebe erfasst werden konnten, die kooperationsbereit waren. Wesentlich ist insoweit, dass der Anspruch einer quantitativen Repräsentativität nach der zu beurteilenden Fragestellung, ob von Wohnungsbordellen typischerweise bestimmte Störungen ausgehen, gar nicht erhoben wird und auch nicht erhoben werden muss (vgl. Seite 20 der Studie). Die Kammer teilt daher nicht die Einwände des Beklagten. Im Übrigen ist maßgeblich, dass der Betrieb der Klägerin selbst Gegenstand der Untersuchung war und somit nicht bloße Schlussfolgerungen aus einer Übertragung von Feststellungen in anderen Betrieben auf die streitgegenständliche Einrichtung in Rede stehen. Die Bekundungen der sachverständigen Zeugin stehen zudem im Einklang mit den sonstigen Ergebnissen der Beweisaufnahme.

f) Davon, dass der Betrieb der Klägerin nach außen völlig unauffällig ist und nicht als prostitutive Einrichtung in Erscheinung tritt, konnte sich die Kammer im Ortstermin selbst überzeugen. Die Fensterfront der ehemaligen Ladeneinheit ist mit neutralen, blickdichten Lamellenjalousien versehen, wie sie z.B. bei Büros oder Arztpraxen üblich sind. An der ehemaligen Ladeneingangstür befindet sich ein dezentes Messingschild mit dem Betriebsnamen, der Angabe der Öffnungszeiten und dem Hinweis auf den Eingang um die Ecke. Selbst die Namenswahl „Salon Pr\_\_\_\_\_“ bietet verschiedenen Interpretationsmöglichkeiten über die Art des dort ansässigen Gewerbes Raum (z.B. Modeatelier, Kosmetikstudio, Friseursalon) und

weist somit den Betrieb der Klägerin nicht eindeutig als prostitutive Einrichtung aus. Auch sonstige Werbeanlagen sind nicht vorhanden. Zwar ist der Eingang zu den Betriebsräumen entgegen der Betriebsbeschreibung vom 28. September 2006 von der Straßenfront in den Hausflurbereich verlegt worden, und entsprechend besteht ein gemeinsamer Hauseingang für die gewerbliche und die Wohnnutzung des Gebäudes; auch befindet sich die Klingel für den Betrieb der Klägerin auf dem gleichen Tableau wie die Klingeln der Wohnungsmieter. Der Klägerin ist jedoch zuzugeben, dass diese Gestaltung der Eingangssituation dem Interesse an Unauffälligkeit und Anonymität stärker Rechnung trägt als ein Zugang von der Straßenfront. Denn der Eingangsbereich selbst ist von der Straße nicht einsehbar und Kunden, die nach dem Klingeln auf das Öffnen der Haustür warten, sind für Dritte nicht als Besucher der prostitutiven Einrichtung erkennbar. Selbst die auffallend rote Lackierung der Eingangstür zur Betriebsstätte im Hausflur ist letztlich positiv zu bewerten, da diese Gestaltung dazu beiträgt, dass ortsunkundige Kunden diesen Zugang leicht wahrnehmen können und somit keine Veranlassung haben, im weiteren Hausflur und Treppenbereich des Gebäudes nach der Betriebsstätte zu suchen. Nicht zuletzt ist anzumerken, dass auch die Hauseingangstür zur Eingangskontrolle durch die Hausdame videoüberwacht wird. Diese Kameraüberwachung dient nach den glaubhaften Angaben der Klägerin zudem auch den dort tätigen Prostituierten zur Entscheidung, ob sie sich einem Kunden vorstellen wollen, oder den Kontakt zu einem möglichen Gast ablehnen.

7. Insgesamt verfügt die Einrichtung der Klägerin über die Merkmale, die üblicherweise hinsichtlich des (fehlenden oder geringen) Störungspotenzials der Wohnungsprostitution im Unterschied zu Bordellen oder bordellartigen Betrieben zugestanden werden. Daraus folgt, dass es sich um einen ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetrieb mittlerer Größe im Sinne des § 7 Nr. 9 Satz 2 BO 58 handelt, von dem keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung ausgehen. Die Kammer konnte diese uneingeschränkte Feststellung treffen, denn die ausnahmsweise Zulässigkeit erfordert keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB, deren Erteilung in das gerichtlich nach § 114 VwGO nur eingeschränkt überprüfbare behördliche Ermessen gestellt ist. Dies folgt aus dem Wortlaut der Vorschrift, der die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben nach § 7 Nr. 9 Satz 2 BO 58 mit einer gewissen Flexibilität ausstattet („ausnahmsweise sind zulässig“) und nicht die Kennzeichnung „können zugelassen werden“ für ein behördliches Ermessen aufweist, wie dies z.B. in § 7 Nr. 8 Satz 2 BO 58 der Fall ist. Die Einschränkung als Ausnahme beruht nach dem Verständnis der Kammer ausschließlich auf der plane-

rischen Entscheidung, als Leitbild der gewerblichen Nutzung den Kleinbetrieb zu bestimmen.

8. Die Kammer verkennt nicht, dass prostitutive Einrichtungen in einem Wohnumfeld auch nach dem Fortfall des Unsittlichkeitsverdikts durch das Prostitutionsgesetz nach wie vor auf Ablehnung in der Nachbarschaft stoßen können. Dies ist indes keine Besonderheit dieses Gewerbebezweiges, sondern gesellschaftliche Realität wie sie auch immer wieder in einer von Wertungen und subjektiven Empfindungen geprägten Ablehnung von Nachbarn bei anderen Bauvorhaben zum Ausdruck kommt, die einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit indes nicht entgegensteht (vgl. zu einem psychiatrischen Krankenhaus: VG Berlin, Beschluss vom 23. April 2007 - VG 19 A 16.07 -; Einrichtung des Maßregelvollzuges im allgemeinen Wohngebiet: VG Berlin, Beschluss vom 17. September 2008 - VG 13 A 104.08 -; Einrichtung zur Suchtrehabilitation: VG Berlin, Urteil vom 27. Januar 2004 - VG 19 A 245.03 -; Bestattungsinstitut im allgemeinen Wohngebiet: Thüringer OVG, Urteil vom 20. November 2002 - 1 KO 817/01 -, zitiert nach Juris; Moscheen: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. März 2007- OVG 2 N 249.05 -; VG Berlin, Urteil vom 18. Februar 2009 - VG 19 A 355.04; sowie die umfangreiche Judikatur zu Asylbewerberwohnheimen und ähnlichen Einrichtungen). Im Übrigen ist dem Bewohner eines Mischgebiets gegenüber Störungen durch gewerbliche Betriebe eine erhöhte Toleranz abzuverlangen. Das gilt grundsätzlich auch gegenüber prostitutiven Einrichtungen, wobei es nicht darauf ankommt, dass gegenüber prostitutiven Tätigkeiten eine erhöhte, sittlich begründete Empfindlichkeit besteht (Zimmermann, a.a.O., Seite 132). Diese Betrachtungsweise findet indes dort ihre Grenze, wo sozioethische - an sich unbeachtliche - Bewertungen in bodenrechtlich relevante Spannungen umschlagen können, namentlich durch einen Fortzug der angestammten Wohnbevölkerung in einem Gebiet infolge prostitutiver Einrichtungen. Insgesamt ist zudem immer auch die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen durch so genannte „Trading-Down-Effekte“ in den Blick zu nehmen. Hierfür bestehen vorliegend jedoch keinerlei Anhaltspunkte, vielmehr ist die Wahl der Betriebsstätte gerade dadurch bestimmt, nicht mit Erscheinungsformen des sog. Rotlichtmilieus in Verbindung gebracht zu werden. Im Übrigen bietet für die Zulässigkeit prostitutiver Einrichtungen insbesondere nach Anzahl, Lage und Umfang das allgemeine Gebot der Rücksichtnahme (§ 7 Nr. 5 BO 58/§ 15 Abs. 1 BauNVO/§ 34 BauGB) ein bauplanungsrechtliches Korrektiv.

9. Anhaltspunkte für eine Verletzung des § 7 Nr. 5 BO 58 bestehen für den Betrieb der Klägerin nicht. Dieser hält sich in jeder Hinsicht im Rahmen der Nutzungsstruktur eines gemischten Gebietes nach § 7 Nr. 9 BO 58. Obwohl danach auch Gaststätten allgemein zulässig sind, ist darauf hinzuweisen, dass ein Alkoholausschank im Betrieb der Klägerin nicht stattfindet. Die Gebietsverträglichkeit gilt namentlich auch für die Öffnungszeiten nach Maßgabe der Betriebsbeschreibung vom 28. September 2006. Eine beachtliche Störung insbesondere der Nacht- und Sonntagsruhe ist abgesehen von der bereits gewürdigten grundsätzlichen Unauffälligkeit des Betriebes unter Berücksichtigung der Öffnungszeiten bis 23.00 Uhr und nach dessen Umfang nicht zu besorgen. Hierbei ist neben den zwischenzeitlich üblichen Geschäftszeiten z.B. von Lebensmittelgeschäften bis 22.00 Uhr oder auch erweiterten Öffnungszeiten anderer Dienstleistungsunternehmen oder wie bei Arztpraxen mit Sprechzeiten auch an Wochenenden darauf hinzuweisen, dass sich das Vorhaben Grundstück in unmittelbarer Nähe von Kerngebietsausweisungen bzw. eines besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO befindet. Damit besteht eine plangegebene Vorbelastung (vgl. allgemein dazu: Fickert/Fieseler, a.a.O., § 15 Rdn. 23.2 ff.), die zu Gunsten des Betriebes der Klägerin streitet. Die Anzahl der (unauffälligen) Kunden, die die Klägerin mit durchschnittlich 30 bis 35 pro Tag angibt, dürfte zudem auch bei einer stärkeren Frequentierung des Betriebes unter der eines Ladengeschäftes, einer Gaststätte oder z.B. einer durchschnittlichen Arztpraxis liegen, so dass der Ziel- und Quellverkehr kein besonderes Störpotenzial bergen kann.

III. Die Kammer ist sich durchaus der Schwierigkeiten bewusst, die es für die Bauaufsichtsbehörde angesichts der im Rotlichtmilieu auch anzutreffenden erheblichen Kriminalitätsbelastung bereiten kann, allein auf der Grundlage von Betriebsbeschreibungen die Zulässigkeit einer prostitutiven Einrichtung zu beurteilen, zumal das Bauplanungsrecht ausschließlich grundstücks- und gerade nicht personenbezogen ist, tatsächlich für ein mögliches Störungspotenzial aber gerade auch die Art der Betriebsführung und die Person des Betreibers bzw. Anbieters sexueller Dienstleistungen mit maßgeblich ist. Hierin unterscheidet sich das mögliche Konfliktpotenzial indes nicht von anderen baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Auch an Hand von Bauvorlagen für eine Gaststätte können keine Aussagen über den Betreiber und dessen Zuverlässigkeit getroffen werden. Eine solche Beurteilung gehört wegen der allein maßgeblichen Grundstücksbezogenheit auch nicht zum Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörden. Mit den Mitteln des Baurechts kann und soll eine präventive Kontrolle, ob z.B. ein Gastwirt unter Verstoß gegen Jugend-

schutzvorschriften Alkohol an Jugendliche ausschenken oder eine Lärmbelästigung der Nachbarschaft durch seine Gäste zulassen wird, nicht geleistet werden. Für diese ordnungsrechtlichen Belange stellt das allgemeine und besondere Gewerbe-recht (GewO, GaststättenG) das Kontrollinstrumentarium zur Verfügung. Für den Bereich der prostitutiven Einrichtungen gilt, dass diese durch das Prostitutionsge-setz zwar in das öffentliche Wirtschaftsrecht hineingewachsen sind, ohne dort je-doch einen angemessenen Regelungsrahmen vorzufinden (Gurlit, GewArch 2008, 426, 431; vgl. BT-Drucksache 16/4146, Bericht der Bundesregierung zu den Aus-wirkungen des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostituierten [Prostitutionsgesetz - ProstG] vom 25. Januar 2007, Seite 36 ff.; Renzikowski, Gut-achten im Auftrag des Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Ge-sundheit, Reglementierung von Prostitution: Ziele und Probleme, 2007). Strafrecht-liche Interventionsmöglichkeiten wurden abgebaut, ohne das dadurch entstandene Kontrolldefizit durch andere Regelungen zu schließen (Renzikowski, GewArch 2008, 432, 435). Dieses gesetzgeberische Regelungsdefizit kann nicht durch das Baurecht ausgeglichen oder aufgefangen werden. Insbesondere verbietet sich eine Einschränkung an sich zulässiger baulicher Nutzungen im Wege eines Rückgriffs auf sozialetische Betrachtungsweisen bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung zur Begründung eines im Übrigen gar nicht feststellbaren Störpotenzials.

IV. Danach hat die Klage bereits mit dem Hauptantrag Erfolg. Das Vorhaben der Klägerin bedarf keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB. Wegen der feststellenden Wirkung des Urteils war auch die Aufhebung des ableh-nenden Bescheides des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 4. Dezember 2006 in der Fassung des Widerspruchsbescheides derselben Behörde vom 27. Februar 2007 nicht erforderlich, weil sich dessen Regelungsgehalt in der Versagung einer - nicht erforderlichen - Befreiung erschöpft und diese Entschei-dung für die Zulässigkeit des Vorhabens der Klägerin keine Regelungswirkung (mehr) zeitigen kann.

B. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO; die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren nicht für erstattungsfähig zu erklären, da diese mangels Antragstellung selbst kein Kostenrisiko im Verfahren übernommen hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO). Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt in entsprechender Anwendung aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

C. Die Berufung war wegen der aus Sicht der Kammer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zuzulassen (§§ 124 Abs. 2 Nr. 3, 124a Abs. 1 VwGO).

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zu.

Die Berufung ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils schriftlich einzulegen. Sie muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Berufung ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils schriftlich zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht zugleich mit der Einlegung der Berufung erfolgt, bei dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, einzureichen. Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten sowie die im Einzelnen anzuführenden Gründe der Anfechtung (Berufungsgründe).

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte und Rechtslehrer an einer Hochschule im Sinn des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus können auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 der Verwaltungsgerichtsordnung bezeichneten Personen und Organisationen auftreten. Ein als Bevollmächtigter zugelassener Beteiligter kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; das Beschäftigungsverhältnis kann auch zu einer anderen Behörde, juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem der genannten Zusammenschlüsse bestehen. Richter dürfen nicht vor dem Gericht, ehrenamtliche Richter nicht vor einem Spruchkörper auftreten, dem sie angehören.

v. Alven-Döring

Starke

Fischer

vAl/Sto.

**Ausgefertigt**

Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle