

solche Forderungen durchzusetzen, die in der Bauleitplanung bisher untergegangen sind, sind hier deutlich geworden. Gleichzeitig müssen wir uns darüber im klaren sein, daß diese Instrumente tendenziell undemokratisch und stark abhängig von den Interessen einzelner VerhandlungsführerInnen sind. Um so wichtiger ist es für Frauen, in möglichst vielfältiger Form an der Gestaltung der Verträge mitzuwirken.

Bei Bebauungsplänen nach WoBauErlG ohne vorgezogene BürgerInnenbeteiligung und mit verkürzter Auslegungszeit zeigt sich jetzt schon, daß die Rechnung der Gesetzgeber nicht aufgeht. Offene Fragen, die nach dem herkömmlichen Verfahren schon in einer BürgerInnenversammlung diskutiert werden können, werden jetzt in das Auslegungsverfahren verschoben. Ein massives Vorbringen von Anregungen und Bedenken, die alle einzeln bearbeitet werden müssen, führt die Verfahrensbeschleunigung ad absurdum und damit wird auch deutlich, daß ein Verfahren an den Bürgerinnen vorbei nicht der Weg zu einer zügigeren Umsetzung der Planung sein kann.

1997 steht eine Novelle des Planungsrechts an, da das Maßnahmengesetz und verschiedene Vorschriften für die neuen Bundesländer zum 31.12.1997 auslaufen. Die Chance, hier kräftig mitzumischen und die aufgeführten Ansätze umzusetzen, sollten wir uns nicht entgehen lassen. Insbeson-

dere die Förderung der Nutzungsmischung – hier steht auch die Baunutzungsverordnung auf dem Prüfstein – die Festigung der Beteiligungsmöglichkeiten für BürgerInnen, die Stärkung nicht förmlicher Planungsverfahren und die Abschaffung tendenziell undemokratischer Planungsinstrumente wird nicht nur von feministischen Planungsverbänden bereits laut in die Diskussion eingebracht. Ob die Bundesregierung darauf hört, wird sie bei der nächsten Wahl fühlen.

Anmerkungen

Im Gegensatz zu der zahlreichen Literatur, die es allgemein zum Thema Frauen und Planung gibt, sind bisher wenige Veröffentlichungen zum Thema Frauenbelange und Planungsrecht erschienen (vgl. aber Fußnote 13). Es gibt einige Gruppierungen, die sich damit beschäftigen, z.B.:

- Arbeitsgruppe Bauleitplanung bei FOPA Rhein-Main e.V. in Frankfurt
- Landesarbeitsgemeinschaft kommunaler Gleichstellungsstellen/Frauenbüros in NRW, Arbeitskreis Frauen in der Wohnungs- und Stadtplanung

Dieser Aufsatz ist die erweiterte Fassung eines Artikels, der unter gleichem Titel in FREI-RÄUME Band 7, „Entschleunigung – Die Abkehr von einem Lei(d)t(b)ild“, herausgegeben von FOPA, 1994 beim Kleine Verlag Bielefeld erschienen ist.

Beschluß

VG Neustadt an der Weinstraße, §§ 61 II Nr. 2, 78 LBauO, 4a III Nr. 2 BauNVO, 80 Vw GO

Prostitution im Baurecht

Zur Frage, wie die Ausübung der Prostitution in einem Apartment im baurechtlichen Sinne zu qualifizieren ist.

Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße, Beschluß vom 10. Januar 1995, 5 L 5814/94.NW

Zum Sachverhalt:

Mit Schreiben der Stadt Neustadt an der Weinstraße – Ordnungsamt – Ordnungswesen wurde der Prostituierten S. die Benutzung der von ihr in einer Eigentümerwohnanlage angemieteten Wohnung zum Zwecke der Ausübung der Prostitution untersagt. Die Untersagungsverfügung führt dazu aus: Am 21.11.1994, 10.30 Uhr war unter der Rufnummer 1234 der automatische Anrufbeantworter eingeschaltet, mit folgendem Text bieten Sie trotz anders lautender Zusagen von Ihnen Ihre Dienste weiter an: „Lieber Anrufer, hier spricht der automatische Anrufbeantworter von dem exklusiven Appartement

an der Weinstraße. Jedoch erreichen Sie mich um diese Uhrzeit nicht mehr oder noch nicht. Ich bin eine nette Blondine mit einer zierlichen Figur und 21 Jahre. Sie können gerne von Montags bis Freitags von 10.00 bis 18.00 Uhr unverbindlich bei mir vorbeischaun in Neustadt, folgt Adresse, das ist in Richtung ... Läuten Sie bitte bei S. oder rufen Sie in der angegebenen Zeit nochmals an. Ich empfangen Sie in einer gepflegten Privatatmosphäre ohne Zeitdruck, denn Sex ist bei mir nicht auf niedrigem Niveau aufgebaut. Es würde mich sehr freuen, Sie begrüßen zu können, denn mein Bestreben ist, daß Sie zufrieden sind. Ihre P.“

Das Ordnungsamt ordnet „die Schließung dieser Vergnügungsstätte“ an und führt aus: „Für die Entscheidung, ob die hier betriebene Prostitutionsstätte baurechtlich zulässig ist, ist von Bedeutung, ob es sich bei ihr um eine Vergnügungsstätte handelt – davon ist zweifelsfrei auszugehen – und ob sie an diesem Standort gebietsverträglich ist; das Anwesen ... liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes ... und ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit der Folge, daß nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften diese Vergnügungsstätte absolut unzulässig ist.“

Tatsächlich erhob die S. nicht nur Widerspruch gegen diese Nutzungsuntersagung, sondern beantragte über ihre Rechtsanwältin auch beim Verwaltungsgericht, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs und einer Anfechtungsklage gegen die Nutzungsuntersagungsverfügung wiederherzustellen und anzuordnen, daß das Ordnungsamt sämtliche angebrachten Siegel im Haus und am Appartement zu entfernen hat. In diesem Antrag wurde ausgeführt:

„Die Antragstellerin ist unstreitig als Prostituierte tätig. Sie arbeitet eigenständig und auf eigene Rechnung allein in dem von ihr angemieteten Appartement. ... Bleibt festzuhalten, daß eine einzelne Frau ihre Wohnung so nutzt, daß sie über einen telefonischen Anrufbeantworter potentielle Freier motiviert, sie in ihrer Wohnung in einer privaten Atmosphäre zu besuchen. Die Wohnung ist auch tatsächlich ausschließlich wie eine Privatwohnung, insbesondere natürlich wie ein Schlafzimmer, ausgestattet. Hier von konnte sich der Sachbearbeiter des Ordnungsamtes selbst am 10.11.94 überzeugen. Es sind weder besondere Gerätschaften für spezifische Techniken der Prostitution vorhanden noch werden alkoholische Getränke ausgeschenkt, noch weitere Personen beschäftigt, noch findet irgendeine Art der Nutzung statt, die nach außen hin deutlich machen könnte, daß es sich um eine Vergnügungsstätte im baurechtlichen Sinne handeln könne. Es befindet sich weder Werbung an der Haustür noch strahlt eine rote Laterne weithin sichtbar über die Straße. Die Wohnung

der Antragstellerin ist weder von außen noch von innen von einer Wohnung zu unterscheiden, in der eine einzelne Frau lebt, die Besuche von Freunden und Bekannten erhält. Von daher ist eine bauaufsichtliche Genehmigung auch nicht erforderlich gewesen. Ganz abgesehen davon widerspricht die jetzt untersagte Nutzung auch nicht materiellem Baurecht.

Für die vorgenannte Sachverhaltsdarstellung spricht auch, daß alle Nachbarinnen und Nachbarn, die die Antragstellerin kennen und in nächster Umgebung im selben Haus wohnen, in einem für sie in der Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter gefertigten Schreiben ausdrücklich erklärt haben, daß keinerlei Störungen oder Belästigungen von der Kundenschaft der Antragstellerin ausgehen. Darüber hinaus haben diese Nachbarinnen und Nachbarn erklärt, daß sie darüber hinaus keine Einwände gegen die Tätigkeit der Antragstellerin haben. Offenbar sind hier sittlich moralische Einwände gemeint.

Die Frequenz der Freier, die täglich, und zwar ausschließlich in der Zeit von 10.00 bis 18.00 Uhr, die Antragstellerin aufsuchen, ist noch äußerst gering. Im Schnitt handelt es sich um höchstens fünf Männer am Tag. Die Antragstellerin strebt im übrigen eine Stammkundschaft an, die derzeit noch nicht erreicht ist. Sie stellt sich vor, daß zwischen fünf und zehn Stammfreier sie regelmäßig besuchen. Derzeit ist diese Höchstzahl noch nicht erreicht. Die Antragstellerin befindet sich erst in der Aufbauphase einer eigenständigen Existenz. Schon aus dem Anrufbeantwortertext geht hervor, daß es sich bei der Tätigkeit der Antragstellerin um keine Schnellabfertigung handelt, sondern daß dem Freier eine Dienstleistung ohne Zeitdruck angekündigt wird.

Da keinerlei Beeinträchtigungen von der Wohnung der Antragstellerin und der in ihr durchgeführten Nutzung ausgehen, hat die Abwägung der Interessen der Antragstellerin mit den öffentlichen Interessen zum jetzigen Zeitpunkt zugunsten der Antragstellerin zu erfolgen: Eine nachteilige Wirkung auf die Wohnnutzung und den Gebietscharakter ist derzeit nicht feststellbar. Allein die Nutzung ohne die aus Sicht der Widerspruchsbehörde erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung und die behauptete Gleichsetzung zwischen der Wohnungsnutzung und dem Begriff der Vergnügungsstätte im Baurecht können ohne Darlegung von eindeutigen Belästigungen oder Beeinträchtigungen im Wohngebiet bzw. von dort lebenden Nachbarn nicht dazu führen, daß die Antragstellerin ihre Arbeit sofort einstellen muß. Wie schon ausgeführt, ist sie derzeit als Prostituierte tätig und hat sich entschlossen, sich in keinen Bordellbetrieb oder ähnliches zu begeben, in dem sie derzeit noch unter ausbeuterischen Bedingungen ihre Arbeitskraft anbieten müßte. Sie arbeitet vielmehr auf

eigene Rechnung nur zu ihrer eigenen Existenzsicherung und versucht, sich eine kleine Stammkundschaft aufzubauen. Die derzeit ca. fünf Freier, die sie völlig diskret in ihrer Wohnung aufsuchen, stören weder den Gebietscharakter noch die Nachbarinnen und Nachbarn. Da die Antragstellerin jedoch tatsächlich am 21. November 1994 ihre diesbezügliche Tätigkeit eingestellt hat, hat sie auch schon erhebliche wirtschaftliche Nachteile gehabt. Sie verdient zur Zeit kaum noch etwas bei den von ihr vereinbarten Hausbesuchen.

Da die Nutzungsuntersagung gleichzusetzen ist mit der Existenzvernichtung einer jungen Frau, die versucht, auf eigene Rechnung in ihrer Privatwohnung anzuschaffen, müssen die öffentlichen Interessen – so sie den bestehen sollten – am sofortigen Vollzug der Verfügung zurücktreten.

Der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ist jedoch schon deshalb begründet, weil die zugrundeliegende rechtliche Beurteilung des Antragsgegners schon auf den ersten Blick hin falsch ist. Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob es sich bei der von der Antragstellerin vorgenommenen Nutzung ihrer angemieteten Wohnung um das Einrichten und Betreiben einer „Vergnügungsstätte“ handelt. Der Antragsgegner nimmt keinerlei Abwägungen vor, die diese Subsumtion tragen könnten, sondern behauptet ausschließlich, daß es sich bei der Benutzung zum Zwecke der Ausübung der Prostitution um das Betreiben einer Vergnügungsstätte handle.

Wenn auch nicht in Abrede gestellt werden soll, daß es Sinn und Zweck der Tätigkeit der Antragstellerin ist, Männern aller Altersstufen sexuelles Vergnügen zu bereiten, so muß doch betont werden, daß dies aus nüchtern-rechtlicher Sicht nicht Inhalt der Vertragsbeziehungen zwischen der Antragstellerin und den potentiellen Freiern wird. Nach einhelliger Auffassung schuldet nämlich die Prostituierte bei der Vertragsabwicklung mit dem Freier keinen bestimmten Erfolg, sondern schuldet ausschließlich die vereinbarten Dienste, wie zum Beispiel die Duldung des Geschlechtsverkehrs oder die Einwilligung in andere sexuelle Aktivitäten, die zuvor besprochen worden waren. Diese rechtliche Bewertung gilt unabhängig von der Frage, ob der Bundesgerichtshof seine oft kritisierte Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit der Verträge heute noch aufrecht erhalten kann.

Die Unwirksamkeit dieser Verträge hat ausschließlich negative Folgen für die tätigen Prostituierten: Sei können ihr Honorar nicht einklagen, haben keinen Anspruch auf Aufnahme als Prostituierte in die gesetzliche Krankenkasse, kein Recht auf arbeitsrechtlichen Schutz und soziale Absicherung bei abhängiger Beschäftigung und werden steuerrecht-

lich benachteiligt. Die Sittenwidrigkeit der Vertragsleistungen durch Prostituierte führt beim gegenwärtigen Rechtszustand noch immer dazu, daß Prostituierte in ihrer Berufsausübung örtlich und zeitlich und in der Arbeitsplatzwahl reglementiert werden. Sie können nicht rechtlich abgesichert (z.B. Sozialversicherung) in Bordellen, Clubs und ähnlichem reguläre Arbeitsverhältnisse abschließen oder selbst als Arbeitgeberin tätig sein. Dem stehen noch bestehende Strafvorschriften (§§ 180 a und 181 a StGB) entgegen. Die Meinung in Rechtsprechung und Literatur hat sich in den letzten Jahren jedoch erheblich gewandelt: so legte am 30.6.1992 das Landgericht Münster in einem Strafverfahren dem Bundesverfassungsgericht seine Ansicht vor, daß §§ 180 a I 2 und 181 a I 2 StGB bei bestimmten Fallkonstellationen verfassungswidrig seien. Aus dem Schrifttum seien hier die Veröffentlichungen von Frau Prof. Dr. Monika Frommel, Lehrstuhlinhaberin am Kriminologischen Institut der Universität Kiel, und die von Heine und Koch über Prostitution und Sozialversicherung, Frankfurt 1988, sowie als erster H.-H. Kühne, Prostitution als bürgerlicher Beruf?, ZRP 1975 S. 187 ff., genannt.

Der rechtspolitische und gesellschaftliche Wandel läuft darauf hinaus, daß die Realität einer beruflichen Tätigkeit, die breit ausgeübt wird und derer sich täglich 1,2 Millionen Männer bedienen, nicht mehr geleugnet werden kann. Der gesellschaftspoli-

tische Wandel hat Niederschlag gefunden in verschiedenen Veröffentlichungen der Prostituierten-selbsthilfeorganisationen wie Hydra Berlin, HWG Frankfurt und vielen anderen mehr. Im Bundestag wurde im Mai 1990 ein Gesetzentwurf zur Beseitigung der rechtlichen Diskriminierung von Prostituierten eingebracht, der mit Begründung in der Anlage beigefügt wird.

Zurück zur Auslegung des rechtlichen Begriffes Vergnügungsstätte. Wenn in dem angefochtenen Bescheid vorausgesetzt wird, daß eine „gewerbliche“ Nutzung der Wohnung der Antragstellerin stattfindet, so sei auch darauf verwiesen, daß der Bundesfinanzhof in klassischer Doppelmoral ausgeführt hat: Die Besteuerung als „Einkünfte aus Gewerbebetrieb“ wird mit der Begründung abgelehnt, daß Prostitution keine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstelle. Vielmehr sei die „gewerbmäßige Unzucht“ das „Zerrbild eines Gewerbes“. Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß die Tätigkeit von Bordellvermietern steuerrechtlich durchaus als Gewerbe gilt. Für die freiberuflich tätige Prostituierte, die auf eigene Rechnung im kleinen Rahmen arbeitet, kommt nach Ansicht des Bundesfinanzhofes nur die ungünstigste Einkommenskategorie der „Einkünfte aus Leistungen“ in Betracht. Dazu führt der BFH aus, daß Prostitution zwar eine private Leistung sei, die jedoch aus wirtschaftlichen Gründen erbracht sei und damit steuerpflichtig sei.

Bleibt festzuhalten, daß im Steuerrecht die Frage eindeutig geklärt ist, daß die Einkünfte aus der Prostitution nicht als Einkünfte aus Gewerbebetrieb versteuert werden.

Bleibt ernsthaft zu fragen, ob die von der Antragstellerin unstreitig bestehende Nutzung der angemieteten Wohnung die Betreibung eines Gewerbes darstellt, das baurechtlichen Vorschriften widerspricht.

Der Begriff der Vergnügungsstätte wurde im Baurecht (z.B. der BauNVO 1990 in § 4 a III Nr. 2, § 5 III, § 6 II Nr. 8 und III sowie in § 8 III 3) geschaffen, um nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie andere sensible Nutzungen zu berücksichtigen. Es ist in jedem Fall sorgfältig zu prüfen, ob städtebauliche Gründe und nicht etwa sozialpolitisch Erwünschtes den Ausschluß der Vergnügungsstätten rechtfertigen. Das OVG Bremen hat dies für den Ausschluß von Spielhallen in einem Kerngebiet bejaht, sofern sie „die Erhaltung der dem Gebietscharakter eines Kerngebietes entsprechende Nutzungsvielfalt und die Verhinderung eines auf die Etablierung eines Vergnügungsviertels gerichteten Entwicklungsprozesses“ bezwecken (OVG Bremen, 1.12.87, BRS 47 Nr. 49). Soweit Entscheidungen zum Beispiel bei Schröter, Kommentar zum Baugesetzbuch 1992, § 9 Rand-

nummer 32 ff., zitiert werden, ging es um die baurechtliche Zulässigkeit von Sex-Shops, Striptease-Shows, Sex-Kinos und Spielhallen in einem Kerngebiet bzw. Wohngebiet.

Auch die vom Sachbearbeiter beim Ordnungsamt der Stadt Neustadt freundlicherweise überreichte Entscheidung des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 22. Februar 1994 (5 L 725/94.NW) kann ebensowenig als vergleichbar herangezogen werden wie die vorzitierten gerichtlichen Entscheidungen. Bei der zuletzt genannten Entscheidung handelte es sich um einen Sauna-Club mit bordellartigem Charakter, in dem mindestens vier Frauen beschäftigt waren und der auch bis Nachts betrieben wurde.

Aus den Gründen:

Der Antrag, mit dem die Antragstellerin die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die Untersagung der Nutzung des Appartements im Anwesen Weinstraße zur Prostitution begehrt, weil die sofortige Vollziehung der Verfügung angeordnet worden ist, ist gemäß § 80 Abs. 5 VwGO statthaft und muß auch in der Sache Erfolg haben. Das Interesse der Antragstellerin an einem Aufschub überwiegt gegenüber dem öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehung der Verfügung.

Allerdings ist dem Interesse der Antragstellerin nicht schon deshalb der Vorrang einzuräumen, weil die Verfügung sich schon bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage als offensichtlich rechtmäßig erweist. Vor einer abschließenden Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist vielmehr eine weitere Aufklärung des Sachverhaltes in dem anhängigen Widerspruchsverfahren bzw. in einem eventuellen späteren Verfahren zur Hauptsache erforderlich. Diese wird sich im wesentlichen auf zwei Fragen erstrecken müssen, nämlich zum einen die Frage der Bestimmung des Gebietstypes, in dem die Wohnanlage liegt, zum anderen auf die Frage der Bestimmung des Gebietstypes, in dem die Wohnanlage liegt, zum anderen auf die Frage der Qualifizierung der Tätigkeit der Antragstellerin im baurechtlichen Sinne. Berücksichtigt man, daß sich in der Nähe des Anwesens nicht nur ein größerer Supermarkt, sondern auch die Betriebsräume einer Winzergenossenschaft befinden, so ist nicht auszuschließen, daß das Gebiet insgesamt nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet eingestuft werden muß. Die Zuordnung zu einem der verschiedenen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung ist zugleich mitbestimmend für die Frage der Zulässigkeit für bestimmte bauliche Nutzungsformen im Gebiet selbst.

Entscheidend ist weiter, ob es sich bei den von der Antragstellerin für ihre Tätigkeit genutzten Räumen

um eine Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – wie die Antragsgegnerin meint – oder um einen Raum für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie freiberuflich Tätige ausüben (§ 13 BauNVO), handelt. Für die Abgrenzung der sich gegenseitig rechtlich ausschließenden Nutzungsarten im baurechtlichen Sinne ist dabei nach Auffassung des erkennenden Gerichtes der Umfang der Geschäftstätigkeiten, die Zeit, in der diese Tätigkeit ausgeübt wird, die Zahl der Besucher etc. maßgeblich. Von Bedeutung kann auch sein, ob die Wohnung ausschließlich für die gewerblichen Zwecke der Antragstellerin genutzt wird, oder ob sie darüber hinaus auch oder sogar überwiegend allgemeinen Wohnzwecken dient, weil die Antragstellerin dort ihren Wohnsitz und ständigen Aufenthalt hat. So wird man Räume, in denen nur gelegentlich Geschlechtsverkehr gegen ein Entgelt ausgeübt wird, deshalb kaum als Vergnügungsstätte im Rechtssinne bezeichnen können, auch wenn dies letztlich gewerbsmäßig geschieht. Bieten hingegen mehrere Personen regelmäßig, insbesondere auch in Abend- und Nachtzeiten ihre Dienste an, so steht die Zuordnung der dafür genutzten Räume zum Begriff der Vergnügungsstätte außer Zweifel.

Ob und in welchem Umfang die Antragstellerin tätig wird, bedarf aber der weiteren Aufklärung. Folgt man ihrem eigenen Vortrag, nach dem derzeit circa fünf Männer zu ihrem regelmäßigen Klientenkreis zählen, daß sie einen Kundenstamm von höchstens zehn Personen anstrebt, die zudem auch kaum alle zehn täglich ihre Dienste verlangen werden und berücksichtigt man weiter, daß diese Dienste nach ihrem Vortrag in einer normal ausgestatteten Wohnung ohne besondere Einrichtung angeboten werden, so ergeben sich schon vom Tatsächlichen her Zweifel, ob die Räume der Antragstellerin als Vergnügungsstätte qualifiziert werden können.

Vom Umfang der Nutzung hängt letztlich aber auch ab, ob die für die Wohnung zur Verfügung stehenden Stellplätze auch unter Berücksichtigung des besonderen Nutzungszweckes ausreichen.

Nicht entscheidend kommt es indessen nach Auffassung des Gerichts darauf an, ob andere Mitbewohner sich subjektiv durch die Besucher der Antragstellerin gestört fühlen. Entscheidend ist vielmehr für die Beurteilung im baurechtlichen – ebenso wie im polizeirechtlichen – Sinne allein, ob objektive Störungen vorkommen. Dies wird deutlich, wenn man berücksichtigt, daß ein Hausbewohner kaum verhindern kann, daß eine andere Wohnung durch einen ihm unsympathischen Mitbewohner genutzt wird, sofern dieser nicht objektiv störend in Erscheinung tritt. Die in der Antragsrüge genannten Belästigungen der übrigen Bewohner sind allerdings, wenn

überhaupt, nur in so sehr geringem Maße vorhanden und deshalb für die Entscheidung ohne Bedeutung.

Ist aber nach alledem jedenfalls zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht auszuschließen, daß die Nutzung der Wohnung durch die Antragsstellerin materiell genehmigungsfähig ist, so rechtfertigt allein die Tatsache, daß diese Nutzung nicht genehmigt ist, die Nutzungsuntersagungsverfügung gemäß § 78 LBauO nicht, denn es muß berücksichtigt werden, daß nach § 61 Abs. 2 Nr. 2 LBauO Nutzungsänderungen nur sehr eingeschränkt der Baugenehmigung bedürfen und jedenfalls zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ersichtlich ist, daß im vorliegenden Fall diese gesetzliche Regelung keine Anwendung finden kann. Ist aber nach alledem offen, ob die angefochtene baurechtliche Verfügung rechtmäßig ist, so ist dem Interesse der Antragstellerin daran, daß sie die Wohnung vorläufig weiter für ihren Zweck nutzt, der Vorrang gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer sofortigen Vollziehung der Verfügung einzuräumen. Es ist nämlich nicht ersichtlich, daß andere Bewohner des Hauses oder der in der Umgebung liegenden Grundstücke durch diese Nutzung einen schwerwiegenden oder gar nicht wiedergutzumachenden Nachteil erleiden könnten. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, daß allein die Tatsache, daß sich der Hausverwalter oder andere Wohnungseigentümer an die Antragsgegnerin gewandt haben, ohne Bedeutung ist. Zur Bereinigung interner Unstimmigkeiten zwischen verschiedenen Wohnungseigentümern stellt nämlich das Wohnungseigentumsgesetz eigene Regelmechanismen zur Verfügung.

Mitteilung der Einsenderin: Das Ordnungsamt nahm die Verfügung zurück und teilte per Telefax mit: „Frau S. kann die ‚Anschläge‘ entfernen.“

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Claudia Burgsmüller, Wiesbaden