



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 S 130/26

VG: 1 K 1005/24

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

– Klägerin und Beschwerdeführerin –

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

– Beklagte und Beschwerdegegnerin –

Prozessbevollmächtigte:

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch den Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Prof. Sperlich, die Richterin am Oberverwaltungsgerichts Stybel und den Richter am Oberverwaltungsgericht Lange am 12. Juni 2026 beschlossen:

Die Beschwerde gegen den Streitwertbeschluss des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer - vom 3. März 2026 wird zurückgewiesen.

Das Beschwerdeverfahren ist gerichtskostenfrei. Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

I. Die Beschwerde der Klägerin gegen den Streitwertbeschluss des Verwaltungsgerichts vom 03.03.2026 bleibt ohne Erfolg.

Gemäß § 52 Abs. 1 GKG ist der Streitwert in Verfahren vor den Gerichten der Verwaltungsgerichtsbarkeit, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Die 1. Kammer hat für das Klageverfahren 1 K 1005/24 gemäß § 52 Abs. 1 GKG einen Streitwert von 5.000,00 Euro festgesetzt. Dabei ist sie nach Ziffer 9.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 davon ausgegangen, dass sich der Streitwert bei einem Nutzungsverbot nach der geschätzten Höhe des Schadens oder der Aufwendungen bemisst. Die Klägerin müsse im Fall eines Nutzungsverbots neben den ohnehin anfallenden Kosten für Strom, Wasser etc. einen Kaltmietzins zahlen. Für eine vergleichbare Wohnung betrage der monatliche Mietzins unter Zugrundelegung des Mietspiegels 378,79 Euro. Daraus ergebe sich eine Jahresmiete von 4.545,48 Euro. Die Bemessung des Schadens anhand der Jahresmiete habe die Kammer unter Berücksichtigung der Ziffer 9.4.2 des Streitwertkatalogs 2025 vorgenommen. Da es sich bei der errechneten Jahresmiete nur um einen Schätzwert handle, halte sie die Festsetzung des Auffangstreitwertes für angemessen.

Gründe, die diesem Berechnungsansatz entgegenstehen könnten, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Für das vorliegende Verfahren ist die 1. Kammer zutreffend vom Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 und nicht dem Streitwertkatalog 2025 ausgegangen, obwohl der Streitwertbeschluss erst am 03.03.2026 getroffen worden ist. Die mit dem Streitwertkatalog 2025 erfolgten Änderungen der Empfehlung führen lediglich zu einer nachträglich anderen Bewertung der Bedeutung der Sache für den Kläger. Denn der Streitwertkatalog spricht ausweislich des dritten Absatzes der Vorbemerkungen, soweit er nicht auf gesetzliche Bestimmungen hinweist, lediglich Empfehlungen aus, die das jeweilige Gericht im Rahmen seines Ermessens bei der Festsetzung des Streitwerts zu Grunde legen kann. Es handelt sich damit um Orientierungswerte für die Bewertung der Bedeutung der Sache für den Kläger. Der Text selbst enthält sich jeder Aussage über den zeitlichen Anwendungsbereich. Insbesondere enthält er keine Regelung zur Berücksichtigung seiner Empfehlungen bei Verfahren, die im Zeitpunkt vor der beschlossenen Änderung am 21.02.2025 bereits anhängig geworden sind. In Anlehnung an den Rechtsgedanken des § 71 Abs. 1 Satz 1 GKG wird der Streitwert in Rechtsstreitigkeiten, die vor der Änderung des Streitwertkatalogs anhängig geworden sind, nach den bisherigen Empfehlungen des Streitwertkatalogs 2013 bemessen. Damit kommt eine Anwendung des Streitwertkatalogs 2025 regelmäßig allein für Verfahren in Betracht, die nach dem 21.02.2025 anhängig geworden sind (vgl. VGH BW, Beschl. v. 16.07.2025 - 12 S 647/24, juris Rn. 34,

wo insoweit auf den 01.07.2025 als den Tag der Bekanntgabe durch das BVerwG abgestellt wird).

Der Streitwertkatalog 2013 sieht in Nr. 9.4 für ein baurechtliches Nutzungsverbot einen Streitwert vor, der sich an der Höhe des Schadens oder der Aufwendungen orientiert. Erst mit dem Streitwertkatalog 2025 wird der Streitwert für ein Nutzungsverbot weiter dahingehend konkretisiert, dass der geschätzte Jahresnutzwert zugrunde gelegt werden soll. Dass sich die 1. Kammer ausgehend von dem Streitwertkatalog 2013 bei der weiteren Konkretisierung des Umfangs der Aufwendungen bzw. des Schadens an dem neuen Streitwertkatalog 2025 orientiert hat, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Den Jahresnutz- oder Mietwert als Maßstab für die Höhe eines Streitwertes für Streitigkeiten zugrunde zu legen, die ein bauaufsichtliches Nutzungsverbot zum Gegenstand haben, entsprach bereits vor den Empfehlungen im Streitwertkatalog 2025 der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. u.a. OVG NRW, Beschl. v. 19.04.2016 - 2 A 1778/15, juris 28; OVG LSA, Beschl. v. 11.04.2024 - 2 M 18/24, juris Rn. 30; VG Gelsenkirchen, Beschl. v. 10.10.2018 - 9 L 1698/18, juris Rn. 48 m.w.N.).

Es ist schließlich auch nichts dagegen zu erinnern, dass sich das Verwaltungsgericht bei der Bemessung des monatlichen Mietzinses für eine vergleichbare Wohnung am Mietspiegel orientiert und daraus folgend einen monatlichen Mietzins von 378,79 Euro ermittelt hat. Gegen diese Berechnung sind von der Klägerin auch keine Einwände erhoben worden.

Ein höherer Streitwert folgt hier entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht daraus, dass das Oberverwaltungsgericht in einem früheren Klageverfahren (1 K 753/04) um das vorliegend streitgegenständliche Kaisenhaus einen Streitwert von 20.000 Euro festgesetzt hat (OVG Bremen, Beschl. v. 16.02.2006 - 1 S 34/06). Das damalige Verfahren hatte, wie die Klägerin in ihrer Streitwertbeschwerde selbst einräumt, einen gänzlich anderen Streitgegenstand. Im damaligen Verfahren beehrte der Großvater der Klägerin die Feststellung, dass das Kaisenhaus noch mindestens 25 Jahre weiter für Wohnzwecke genutzt werden dürfe und zusätzlich die Übernahme der späteren Abrisskosten durch die Stadtgemeinde Bremen. Allein das Recht, ein Gebäude entgegen den planungsrechtlichen Vorgaben über weitere 25 Jahre zu Wohnzwecken nutzen zu dürfen, ist in seinem wirtschaftlichen Wert deutlich höher zu bemessen als der wirtschaftliche Schaden eines Nutzungsverbots. Die Klägerin geht insoweit auch fehl in der Annahme, dass der Wert des vorliegenden Verfahrens in einer unbefristeten Weiternutzung zu Wohnzwecken bestehe. Mit der Aufhebung eines Nutzungsverbotes ist nicht der Anspruch verbunden, das streitgegenständliche Kaisenhaus unbefristet und damit ggf. sogar über 25 Jahre hinaus zu Wohn-

zwecken nutzen zu dürfen. Vielmehr ist es der Beklagten jederzeit möglich, erneut ein Nutzungsverbot gegenüber der Klägerin zu erlassen und im Rahmen eines bereits beschlossenen Konzepts die Bereinigung der planungsrechtswidrigen Wohnnutzung von sogenannten Kaisenhäusern in Kleingartengebieten wieder in Angriff zu nehmen. Zudem dürften allein die im damaligen Verfahren streitgegenständlichen Abrisskosten für das Kaisenhaus den Streitwert des hier angefochtenen Nutzungsverbots übersteigen (vgl. zu den Abrisskosten eines Kaisenhauses VG Bremen, Beschl. v. 03.03.2021 - 1 V 1482/20, juris Rn. 38). Das wirtschaftliche Interesse an der Aufhebung eines Nutzungsverbotes konnte auch bereits nach dem Streitwertkatalog 2013 nicht mit dem wirtschaftlichen Wert einer über Jahrzehnte andauernden Wohnnutzung gleichgesetzt werden, sondern ist bereits vor Geltung des neuen Streitwertkatalog 2025 in der Regel auf den geschätzten Jahresnutzwert zeitlich zu begrenzen gewesen.

II. Das Beschwerdeverfahren ist nach § 68 Abs. 3 GKG gebührenfrei.

Hinweis:

Dieser Beschluss ist nach § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG unanfechtbar.

Prof. Sperlich

Stybel

Lange