

**Titel:**

**Streitwert einer Baunachbarklage**

**Normenkette:**

GKG § 52 Abs. 1

**Leitsatz:**

Bei der Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung kommt es für die Bemessung des Streitwerts nicht auf die Größe des genehmigten Objekts oder auf das Interesse des Bauherrn an der Genehmigung bzw. an dem genehmigten Vorhaben an, sondern auf das Interesse des Nachbarn als Kläger an der Verhinderung des Bauvorhabens. Es ist nicht zu beanstanden, in Anbetracht der geltend gemachten Beeinträchtigungen durch die auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück zu errichtenden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt acht Wohneinheiten den Streitwert auf 12.500 EUR festzusetzen. (Rn. 8 – 12) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Streitwertbeschwerde, Baurechtliche Nachbarklage gegen zwei Mehrfamilienhäuser, Streitwert, Nachbarklage, Streitwertkatalog

**Vorinstanz:**

VG Würzburg, Beschluss vom 10.04.2025 – W 5 K 23.1426

**Tenor**

I. Die Beschwerde gegen die Festsetzung des Streitwerts mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 10. April 2025, Az.: W 5 K 23.1426 wird zurückgewiesen.

II. Das Beschwerdeverfahren ist gerichtsgebührenfrei; Kosten werden nicht erstattet.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger wandte sich als Nachbar mit seiner beim Verwaltungsgericht Würzburg erhobenen Anfechtungsklage gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung betreffend den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Mittelgarage. Die Einwände des Klägers richteten sich im Wesentlichen gegen die durch Bauleitplanung ermöglichte Nachverdichtung durch zwei Baukörper, die Situierung der Wärmepumpe und die Anordnung der Stellplätze; darüber hinaus rügte er das Fehlen von Immissionsschutzauflagen in der Baugenehmigung.

2

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2025 die Klage abgewiesen und dem Kläger die Kosten des Verfahrens auferlegt. Mit Beschluss vom selben Tag wurde der Streitwert auf 12.500,00 Euro festgesetzt

3

Der Kläger beantragt mit seiner Beschwerde, der das Verwaltungsgericht nicht abgeholfen hat,

4

den Streitwert auf 7.500,00 Euro festzusetzen.

5

Der im Streitwertkatalog vorgesehene Rahmen erfordere eine „Nuancierung“ in verschiedene Größenkategorien. Der festgesetzte Streitwert würde einem sehr großen Mehrfamilienhaus mit 30 bis 40 Wohnungen entsprechen. Tatsächlich handele es sich bei dem Vorhaben jedoch um zwei Baukörper mit acht Wohneinheiten. Es sei noch von einem kleinen Mehrfamilienhaus auszugehen.

## 6

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten verwiesen.

II.

## 7

Die vom Kläger persönlich eingelegte Streitwertbeschwerde ist nach §§ 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 5 Satz 1 GKG ohne Mitwirkung eines Bevollmächtigten zulässig (vgl. BayVGH, B.v. 31.8.2011 – 15 C 10.1797 – juris Rn. 9 m.w.N.), aber unbegründet.

## 8

Gemäß § 52 Abs. 1 GKG ist der Streitwert nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Demnach kommt es bei der Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung für die Bemessung des Streitwerts nicht auf die Größe des genehmigten Objekts oder auf das Interesse des Bauherrn an der Genehmigung bzw. an dem genehmigten Vorhaben an, sondern auf das Interesse des Nachbarn als Kläger an der Verhinderung des Bauvorhabens (vgl. BVerwG, B.v. 3.5.1990 – 4 CB 8.90 – juris Rn. 14). Maßgebend ist dabei nicht die subjektive Bedeutung, die der Kläger der Sache beimisst (Affektionsinteresse), sondern der Wert, den die Sache bei objektiver Beurteilung für den Kläger hat (vgl. BayVGH, B.v. 30.5.2023 – 9 C 23.793 – juris Rn. 7).

## 9

Mit der Befugnis, den Streitwert nach richterlichem Ermessen zu bestimmen, ist dem Gericht die Möglichkeit eingeräumt, den Wert des Streitgegenstandes zu schätzen und sich dabei – unter Wahrung der Grundsätze der Gleichbehandlung und Rechtssicherheit – einer Schematisierung und Typisierung zu bedienen (vgl. BayVGH, B.v. 30.5.2023 – 9 C 23.793 – juris Rn. 7; B.v. 30.1.2019 – 15 C 18.2268 – juris Rn. 9 m.w.N.). Der Senat legt hierbei regelmäßig den jeweils aktuellen Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit zugrunde, zum Zeitpunkt der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung in der Fassung vom 18. Juli 2013 (Streitwertkatalog 2013), der bei Baunachbarklagen in Nr. 9.7.1 einen Rahmen von 7.500,00 bis 15.000,00 Euro vorsah, soweit nicht ein höherer wirtschaftlicher Schaden feststellbar ist (nach nunmehr gültigem Streitwertkatalog 2025 ist unter Nr. 9.6.1 ein Rahmen von 10.000,- bis 20.000,- Euro vorgesehen). Die Empfehlung steht laut Vorbemerkung zu Nr. 9 des Streitwertkatalogs unter dem Vorbehalt, dass stattdessen auf das geschätzte wirtschaftliche Interesse bzw. den Jahresnutzwert abzustellen ist, soweit die Bedeutung der Genehmigung für den Kläger mit den aufgeführten Werten nicht angemessen erfasst wird. Darüber hinaus kann nach den Maßstäben des § 52 Abs. 1 GKG von den Empfehlungen des Streitwertkatalogs abgewichen werden, wenn der Einzelfall dazu Anlass gibt (vgl. Nr. 3 der Vorbemerkungen zum Streitwertkatalog 2013, siehe auch: Begleitschreiben zum Streitwertkatalog 2013, abgedruckt in AGS 2013, 549 f. – juris).

## 10

Soweit der Kläger in seiner Beschwerdebegründung auf die Größe des Bauvorhabens verweist, stellt dies keine geeignete Bezugsgröße für die Festsetzung des Streitwerts der vorliegenden Nachbarklage dar, da es nach § 52 Abs. 1 GKG nicht auf das Bauvolumen, sondern auf die Bedeutung der Sache für den Kläger, also für den Nachbarn des angefochtenen Bauvorhabens ankommt. Maßgebend ist allein das wirtschaftliche Interesse des klagenden Nachbarn an der Verhinderung des Bauvorhabens (vgl. OVG Berl-Bbg, B.v. 23.6.2025 – 10 L 6/25 – juris Rn. 4).

## 11

Da das objektive Interesse des Nachbarn an der Abwehr von Beeinträchtigungen, die von einem Bauvorhaben möglicherweise ausgehen, in der Regel nicht bezifferbar ist, bemisst der Streitwertkatalog 2013 dieses in Nr. 9.7.1 mit einem Rahmen von 7.500,00 bis 15.000,00 Euro. Mit dieser Empfehlung bringt der Streitwertkatalog eine pauschale Bewertung der Betroffenheit des Nachbarn und seines Schutzinteresses zum Ausdruck. Das Interesse des Nachbarn geht in aller Regel dahin, Beeinträchtigungen infolge der Stellung und des Ausmaßes des Baukörpers oder infolge der genehmigten Nutzung abzuwehren (vgl. BayVGH, B.v. 18.2.2025 – 9 C 24.362 – juris Rn. 9; OVG RhPf, B.v. 28.1.2021 – 8 E 10109/21 – juris Rn. 3; SächsOVG, B.v. 27.2.2023 – 1 E 7/23 – juris Rn. 15). Innerhalb des vorgesehenen Rahmens ist der Streitwert nach dem Maß der geltend gemachten Beeinträchtigung, die der Kläger abwehren will, und den Rechtsgütern, die geschützt werden sollen, nach Ermessen festzusetzen (vgl. BVerwG, B.v. 26.9.1994 – 4 B 188.94 – juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 15.2.2019 – 1 C 18.2435 – juris Rn. 3).

**12**

Nach diesen Maßgaben ist es nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht in Anbetracht der vom Kläger geltend gemachten Beeinträchtigungen durch die auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück zu errichtenden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt acht Wohneinheiten den Streitwert nicht am unteren Rand des vom Streitwertkatalog vorgeschlagenen Rahmens bemessen, sondern ausgehend von einer Betroffenheit im mittleren Bereich des gegebenen Streitwertrahmens auf 12.500,00 Euro festgesetzt hat.

**13**

Das Verfahren ist gebührenfrei, Kosten werden nicht erstattet, § 68 Abs. 3 GKG.

**14**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar, § 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG.