

**Titel:**

**Erfolgreiche Beschwerde gegen die Festsetzung des Streitwerts für eine Klage gegen die Ablehnung der Erteilung einer Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung und Ausbau eines bestehenden Gebäudes mit Ferienwohnungen in Veranstaltungsräume und Fremdenzimmer**

**Normenketten:**

GKG § 52 Abs. 1, § 68 Abs. 1

Streitwertkatalogs 2013 Nr. 9.1.2.5, 2025 Nr. 9.1.2.6

**Leitsätze:**

1. Entsprechend Nr. 9.1.2.5 des Streitwertkatalogs 2025 ist der Streitwert bei einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für sonstige Anlagen je nach Einzelfall nach dem geschätzten Jahresnutzwert oder dem Bruchteil geschätzter Rohbaukosten zu bemessen. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zwar hat das Verwaltungsgericht hier nicht berücksichtigt, dass die Klage bereits zu einem Zeitpunkt eingegangen ist, zu dem noch der Streitwertkatalog 2013 galt. Aus Vertrauensschutzgründen und entsprechend dem Rechtsgedanken des § 71 Abs. 1 S. 1 GKG erscheint es daher angezeigt, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht – wie im Zulassungsverfahren - auf den Streitwertkatalog 2025, sondern – noch – auf den Streitwertkatalog 2013 abzustellen. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Streitwertbeschwerde, Dachausbau und Nutzungsänderung, Jahresnutzwert, Streitwert, Beschwerde, Baugenehmigung, Ermessensentscheidung, Nutzungsänderung, Streitwertkatalog, Vertrauensschutz

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Urteil vom 04.07.2025 – RO 7 K 21.571

**Tenor**

Die Beschwerde zurückgewiesen.

**Gründe**

**1**

Die vom Kläger persönlich eingelegte Beschwerde (§ 68 Abs. 1 Satz 1 GKG), mit der er eine Herabsetzung des festgesetzten Streitwerts i.H.v. 62.500,- Euro für seine Klage gegen die Ablehnung der Erteilung einer „Nutzungsänderung und Ausbau des bestehenden Gebäudes mit Ferienwohnungen in Veranstaltungsräume und Fremdenzimmer“ auf seinem im Außenbereich liegenden Grundstück begehrt, ist zulässig, aber unbegründet. Über die Streitwertbeschwerde entscheidet der Senat, weil der angegriffene verwaltungsgerichtliche Beschluss von der Kammer als Spruchkörper, nicht aber vom Einzelrichter oder Berichterstatter erlassen wurde (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 6 Satz 1 Halbs. 2 GKG).

**2**

Nach § 52 Abs. 1 GKG ist der Streitwert nach der sich aus dem Antrag eines Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Es entspricht dabei allgemeiner gerichtlicher Übung, bei der Ausübung des Ermessens auf die Empfehlungen des von der Streitwertkommission erarbeiteten Streitwertkatalogs zurückzugreifen (vgl. BayVGH, B.v. 10.6.2025 – 15 C 25.870 – juris Rn. 3). Hier hat das Verwaltungsgericht den Streitwert gemäß § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.2.5 des Streitwertkatalogs 2025 festgesetzt.

**3**

Entsprechend Nr. 9.1.2.5 des Streitwertkatalogs 2025 ist der Streitwert bei einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für sonstige Anlagen je nach Einzelfall nach dem geschätzten Jahresnutzwert oder dem Bruchteil geschätzter Rohbaukosten zu bemessen. Hierzu hat das Verwaltungsgericht entsprechend der vom Kläger in der mündlichen Verhandlung getätigten Angaben 25 Veranstaltungen pro Jahr bei

durchschnittlichen Einnahmen i.H.v. 2.500,- Euro zur Berechnung des Jahresnutzwertes zugrunde gelegt und einen Betrag i.H.v. 62.500,- Euro errechnet. Dies ist – bei Zugrundelegung des Jahresnutzwertes – nicht zu beanstanden und wird vom Kläger auch nicht in Frage gestellt. Entgegen der Ansicht des Klägers kommt es hierbei auch weder auf den steuerrechtlichen Ertrag, Gewinn oder Verlust (vgl. BayVGh, B.v. 28.6.2011 – 2 C 10.530 – juris Rn. 4; B.v. 27.2.2007 – 1 C 05.2815 – juris Rn. 5), noch auf die vom Landratsamt für den Erlass des Bescheids festgesetzten Kosten i.H.v. 2.927,11 Euro, die sich ihrerseits nach dem Verwaltungsaufwand und einem Prozentsatz der angegebenen Baukosten i.H.v. 212.210,93 Euro gemäß der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 5. April 2017 (Bl. 8 der Behördenakte) richten (vgl. Art. 5, 6, 8 Abs. 1 KG i.V.m. TarifNr. 2.I.1/1.24 KVz), an.

#### 4

Zwar hat das Verwaltungsgericht hier nicht berücksichtigt, dass die Klage bereits am 26. März 2021 eingegangen ist, also zu einem Zeitpunkt, zu dem noch der Streitwertkatalog 2013 galt. Aus Vertrauensschutzgründen (vgl. VGh BW, B.v. 16.7.2025 – 12 S 647/24 – juris Rn. 34) und entsprechend dem Rechtsgedanken des § 71 Abs. 1 Satz 1 GKG (vgl. BayVGh, B.v. 23.1.2015 – 15 C 14.508 – juris Rn. 3) erscheint es daher angezeigt, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht – wie im Zulassungsverfahren (vgl. den Rechtsgedanken des § 71 Abs. 1 Satz 2 GKG; Az. 15 ZB 25.1878) – auf den Streitwertkatalog 2025, sondern – noch – auf den Streitwertkatalog 2013 abzustellen. Aber auch danach kann die Bedeutung der Sache nach dem Jahresnutzwert bestimmt werden (vgl. Nr. 9 des Streitwertkatalogs 2013), was angesichts der beabsichtigten Nutzungsänderung des Gebäudes des Klägers hin zu einem Gebäude für Veranstaltungen und/mit Übernachtungszimmern nicht zu beanstanden ist (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1996 – 4 B 213.96 – juris Ls. 3 und Rn. 8). Auch unter Zugrundelegung des Streitwertkatalogs 2013 hat das Verwaltungsgericht damit ermessensfehlerfrei den Streitwert nach dem Jahresnutzwert entsprechend den Angaben des Klägers in der mündlichen Verhandlung mit 62.500,- Euro festgesetzt.

#### 5

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Das Verfahren über die Streitwertbeschwerde ist gerichtsgebührenfrei (§ 68 Abs. 3 Satz 1 GKG). Kosten der Beteiligten werden gemäß § 68 Abs. 3 Satz 2 GKG nicht erstattet. Demnach erübrigt sich auch die Festsetzung eines Streitwerts für das Beschwerdeverfahren.

#### 6

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).