

**Verhältnis Baugenehmigung zu sanierungsrechtlicher Genehmigung, Kein Drittschutz aus § 64 Abs. 1 Halbs. 2 HBO**

**Rechtsgrundlagen:**

BauGB § 144

BauGB § 145

HBO § 64 Abs 1

---

**VG Gießen, 19.06.2017 - 1 L 3458/17.GI**

**Leitsatz:**

1. Die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 144 Abs. 1 , 145 Abs. 1 BauGB stellt nach hessischem Landesrecht im Verhältnis zur Baugenehmigung eine formell eigenständige Genehmigungsentscheidung dar. Das Fehlen der sanierungsrechtlichen Genehmigung hindert nicht die Erteilung der Baugenehmigung.
2. Der Vorschrift des § 64 Abs. 1 Halbs. 2 HBO kommt keine drittschützende Wirkung zu.

**Tenor:**

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen hat die Antragstellerin zu tragen.

Der Streitwert wird auf 7.500 EUR festgesetzt.

**Gründe**

**I.**

Die Antragstellerin wendet sich als Standortgemeinde im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des historischen Kellers eines Wohnhauses zu einem Ausstellungsraum für Exponate bzw. zu einer Galerie.

Der Beigeladene ist Eigentümer des mit einem teilunterkellerten Reihenwohnhaus bebauten Grundstücks Gemarkung A-Stadt, Flur 1, Flurstück 42/3 (XXX-Straße). Das im unbeplanten Innenbereich liegende Grundstück befindet sich in dem Gebiet, in dem gemäß § 1 der Satzung der Antragstellerin vom 06.03.1990 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt" in A-Stadt, Kreis B-Stadt in der Fassung der 1. Änderung vom 18.02.2011 eine städtebauliche Sanierung gemäß § 142 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

Nach einer Sanierung des auf dem Grundstück befindlichen Wohngebäudes, bei der auch die Kellergeschosebene ausgebaut worden war, beabsichtigte der Beigeladene, den 14,96 qm großen Kellerraum, an den sich ein weiterer 9,11 qm großer Raum anschließt, in dem sich ein WC befindet, auch für gelegentliche öffentliche Ausstellungen zu nutzen. Die Räume im Keller sind sowohl über eine Treppe im Inneren des Gebäudes als auch über einen weiteren Treppenzugang zu erreichen, der unmittelbar nach außen auf die vor dem Grundstück verlaufende Straße führt und als Rettungsweg dient. Die obere Stufe dieses Treppenabgangs, der hinabführt zu einer unterhalb des Straßenniveaus liegenden Glastür, hinter der sich die Kellerräume befinden, reicht ca. 35 cm tief in den Bereich des Gehwegs hinein und ist dort mit einer ebenerdig angebrachten Metallplatte abgedeckt. Dieser Teil des Gehwegs befindet sich noch auf dem Grundstück des Beigeladenen. Zusätzlich ist der Treppenabgang mit einem fest montierten Metallgitter verschlossen, welches bei einer Öffnung des Zugangs ebenso wie die Abdeckungsplatte zur Seite geklappt

werden kann, ohne dass es in den Straßenraum ragt. Zur Verdeutlichung der örtlichen Situation wird auf die Lichtbilder auf Bl. 25-27, 54-56, 79-81 und 100 der beigezogenen Behördenakte mit dem Az. XXX sowie auf Bl. 43 der Gerichtsakte Bezug genommen.

Am 08.09.2016 stellte der Beigeladene bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Antragsgegners einen Bauantrag zur Umnutzung des historischen Kellers in dem genannten Wohnhaus zu einem Ausstellungsraum für Exponate bzw. zu einer Galerie in einem Einfamilienhaus. Das Vorhaben sollte im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO geprüft werden. Weiterhin beantragte er, nachdem ihn der Antragsgegner hierzu mit Schreiben vom 19.09.2016 aufgefordert hatte, am 14.10.2016 eine Abweichung nach § 63 HBO im Hinblick darauf, dass die Deckenhöhe des Kellergeschosses statt 2,20 m lediglich 1,90 m beträgt, und eine weitere Abweichung, weil die Höhe des zweiten Rettungsweges, der über die Außentreppe aus dem Kellergeschoss direkt auf die Straße führt, hinter der Glastür eine Höhe von lediglich 1,15 m statt von 1,20 m aufweist.

Unter dem 20.09.2016 erteilte die untere Denkmalschutzbehörde des Antragsgegners im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Zustimmung zu der beantragten Baugenehmigung.

Mit Erklärung vom 07.12.2016, die am folgenden Tag bei dem Antragsgegner einging, versagte die Antragstellerin das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben nach § 36 BauGB. Zur Begründung machte sie geltend, die Abdeckung des von der Straße in den Keller führenden Treppenabgangs sei nicht gegen Fremdeinwirkungen geschützt und könne von jedermann geöffnet werden. Weiterhin bestünden aus Sicht der Sanierungsplanung Bedenken gegen die geplante Nutzungsänderung, da nicht ausgeschlossen werden könne, dass es durch die Öffnung der Treppenabdeckung und des Treppenabgangs zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit sowie der uneingeschränkten Mobilität und der Barrierefreiheit komme. Da es sich bei dem Treppenabgang um einen zweiten Rettungsweg handele, der grundsätzlich offen zu halten sei, um eine dauerhafte Fluchtmöglichkeit im Brandfall zu ermöglichen, würden die genannten Gefahrenpunkte im Falle einer Realisierung der geplanten Maßnahme dauerhaft manifestiert.

Die Antragsgegnerin bat die Antragstellerin daraufhin mit einem weiteren Ersuchen vom 20.12.2016 erneut um die Erteilung des Einvernehmens und verwies hierbei unter anderem darauf, dass von der Antragstellerin keine Gründe vorgetragen worden seien, die zur Unzulässigkeit der beantragten Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB führten. Derartige Gründe lägen nicht vor.

Die Antragstellerin versagte hierauf mit Schreiben vom 02.02.2017 erneut das Einvernehmen und wies in einer beigelegten Stellungnahme auf die Lage des Grundstücks in dem durch die Satzung vom 06.03.1990 festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadt" hin. Die Nutzungsänderung bedürfe daher gemäß § 144 BauGB einer sanierungsrechtlichen Genehmigung, welche durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erteilen sei. Einen Antrag auf Erteilung dieser Genehmigung habe der Beigeladene aber nicht gestellt. Die Antragstellerin habe das Vorhaben nicht nur anhand der Vorschrift des § 34 BauGB zu beurteilen, sondern auch im Hinblick auf die Zwecke und Ziele der Sanierung. In dem städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Altstadt" werde bezüglich der XXX- und der XXX-Straße als Sanierungsziel ein fußgängerfreundlicher Ausbau definiert. Dieses Ziel sei durch einen Umbau der beiden Straßen umgesetzt worden, bei dem verschiedene Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ergriffen worden seien. Im Bereich des Vorhabensgrundstücks sei der Straßenraum mit einer Aufpflasterung gestaltet worden, an deren Gehwegseiten als Querungshilfen für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer Leitstreifen und Aufmerksamkeitsfelder hergestellt worden seien. Diesem Ziel laufe die beantragte Nutzungsänderung des Kellergeschosses zuwider. Insbesondere könne eine Gefährdung mobilitätseingeschränkter (unter anderem sehbehinderter) Verkehrsteilnehmer nicht ausgeschlossen werden, die auf das in diesem Bereich verlaufende Behindertenleitsystem angewiesen seien. Bei einer Begehung durch den Verkehrsdienst der Polizei B-Stadt am 23.01.2017 sei festgestellt worden, dass das Vorhaben eine Verkehrssicherungspflicht begründe. Bei geöffnetem Kellerabgang bestehe eine konkrete Absturzgefahr für alle Verkehrsteilnehmer, die den Gehweg benutzen müssen, da die Privatfläche des Beigeladenen niveaugleich und barrierefrei in den öffentlichen Verkehrsraum übergehe. Hierin liege aus Sicht des Sanierungsplaners ein Widerspruch zu dem Sanierungsziel eines fußgängerfreundlichen Ausbaus der XXX-Straße. Gleiches gelte auch für die von dem Verkehrsdienst angeführten notwendigen Sicherungsmaßnahmen für den Fall des geöffneten Kellerabgangs wie etwa Absperrschranken oder eine Beschilderung. Im Übrigen wiederholte die Antragstellerin ihre Bedenken gegen das Vorhaben, die sie bereits mit der Erklärung vom 07.12.2016 vorgebracht hatte.

Der Beigeladene montierte anschließend unmittelbar links und rechts neben dem Treppenabgang zur Begrenzung jeweils eine Metallstange. Von den beiden Stangen führt jeweils ein kurzer Handlauf zur Hauswand. Die Handläufe haben etwa dieselbe Tiefe wie die Platte, mit der auf dem Boden die obere Treppenstufe abgedeckt wird. Die Anbringung dieser Sicherung teilte der Beigeladene dem Antragsgegner mit E-Mail vom 16.03.2017 mit.

Mit Bescheid vom 21.03.2017, der der Antragstellerin am 27.03.2017 zuging, ersetzte der Antragsgegner unter Anordnung der sofortigen Vollziehung das gemeindliche Einvernehmen der Antragstellerin gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB. Zur Begründung wurde in dem Bescheid ausgeführt, dass es sich bei dem Argument der Antragstellerin, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Öffnung der Treppenabdeckung und des Treppenabgangs eine Gefährdung der Verkehrssicherheit sowie der uneingeschränkten Mobilität und Barrierefreiheit entstehe, nicht um einen Belang handele, der im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB zu berücksichtigen sei. Zudem habe der Beigeladene einer eventuellen Gefährdung von Fußgängern durch die Abdeckung des bodengleichen Notausgangs und des inzwischen angebrachten Geländers vorgebeugt. Die Antragstellerin habe daher das erforderliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben rechtswidrig versagt. Im Rahmen der Ermessensausübung der Bauaufsichtsbehörde gebe es keine Gesichtspunkte mehr, die bei der Entscheidung zugunsten der Antragstellerin hätten erwogen werden müssen. Das rechtswidrig versagte Einvernehmen habe zur Folge, dass ein eigentlich zulässiges Bauvorhaben ohne stichhaltige Begründung abgelehnt werde und der Bauherr seinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung einklagen müsse. In der unberechtigten Verweigerung des Einvernehmens könne eine Verletzung der der Gemeinde gegenüber dem Bauwilligen obliegenden Amtspflichten liegen. Die Ersetzung des Einvernehmens schütze die Antragstellerin daher vor anderenfalls möglichen Amtshaftungsansprüchen. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei erfolgt, da das öffentliche Interesse an der Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns und einer zügigen Durchführung von Verwaltungsverfahren das Interesse der Antragstellerin an der Blockierung des rechtmäßigen Bauvorhabens überwiege. Gegen den Bescheid vom 21.03.2017 hat die Antragstellerin keine Klage erhoben.

Sodann ließ der Antragsgegner mit Bescheid an den Beigeladenen vom 30.03.2017 die von diesem beantragten Abweichungen von § 42 Abs. 1 HBO und § 34 Abs. 5 HBO hinsichtlich der Raumhöhe des Kellergeschosses und der Höhe des zweiten Rettungsweges gemäß § 63 Abs. 1 HBO zu.

Mit weiterem Bescheid vom 30.03.2017 erteilte der Antragsgegner dem Beigeladenen im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 57 HBO die beantragte Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des historischen Kellers zu einem Ausstellungsraum für Exponate bzw. zu einer Galerie in einem Wohnhaus.

Die Antragstellerin erhob gegen die Baugenehmigung vom 30.03.2017 mit Schriftsatz vom 19.04.2017, der am selben Tag bei dem Antragsgegner einging, Widerspruch, über den bislang - soweit ersichtlich - noch nicht entschieden ist. Zur Begründung wiederholte und vertiefte sie die Einwendungen gegen das Vorhaben, die sich schon bei der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens in ihren Stellungnahmen vom 07.12.2016 und 02.02.2017 vorgebracht hatte. Sie machte weiterhin geltend, dass der Antragsgegner zwar mit Bescheid vom 21.03.2017 das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB ersetzt, sich dabei jedoch nicht mit der Notwendigkeit der sanierungsrechtlichen Zustimmung befasst habe. Die Baugenehmigung sei ohne Herstellung des Einvernehmens mit der Antragstellerin gemäß § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt und eine sanierungsrechtliche Genehmigung sei dem Beigeladenen nicht erteilt worden. Obwohl die Antragstellerin in ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen habe, dass das Vorhaben sanierungsrechtlich abgelehnt werden müsse, sei der Antragsgegner darauf nicht eingegangen. Er habe lediglich das Einvernehmen nach § 36 BauGB ersetzt, die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 144 BauGB jedoch missachtet. Allein durch die fehlende Einholung der sanierungsrechtlichen Genehmigung des Vorhabens sei die Baugenehmigung rechtswidrig. Darüber hinaus widerspreche die Nutzung des Treppenabgangs einschließlich der dazugehörigen baulichen Einrichtungen auch den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Weiterhin hat die Antragstellerin ebenfalls am 19.04.2017 bei Gericht einen Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz gestellt. Der zur Begründung erfolgte Vortrag entspricht der Begründung des Widerspruchs. Ergänzend macht sie geltend, für den Antrag bestehe ein Rechtsschutzbedürfnis, da der Beigeladene die genehmigte Nutzung des Kellerraums bereits vollziehe und diese aufgrund der brandschutzrechtlichen Relevanz untrennbar mit der der Fluchttreppe verbunden sei. Ohne diesen Treppenzugang sei die Nutzung nicht genehmigungsfähig. Gleichzeitig gefährde das Bauwerk tagtäglich die Verkehrssicherheit und somit die sanierungsrechtlichen Ziele der Antragstellerin. Die Antragstellerin sei durch die erteilte Baugenehmigung in

ihren Rechten aus §§ 144 , 145 BauGB verletzt. Die Tatsache, dass die Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung erteilt habe, ohne jemals geprüft zu haben, ob eine sanierungsrechtliche Zustimmung der Antragstellerin vorliege, sei ein so klarer Rechtsverstoß, dass im Rahmen der summarischen Prüfung des Eilrechtsschutzes das Ergebnis folgen müsse, dass die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs anzuordnen sei. Da es an dem zwingenden Erfordernis der Zustimmungserteilung fehle, sei es auch irrelevant, ob Versagungsgründe nach §§ 144 , 145 BauGB letztlich durchgriffen.

Die Antragstellerin beantragt,

1. die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 19.04.2017 gegen den Bescheid des Antragsgegners, Nutzungsänderung eines historischen Kellers zu einem Ausstellungsraum für Exponate bzw. Galerie in einem Wohnhaus, XXX-Straße, A-Stadt, Bauherrschaft A., Baugenehmigung vom 30.03.2017, Az. , anzuordnen,
2. hilfsweise die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 19.04.2017 gegen den Bescheid vom 30.03.2017 anzuordnen, soweit der zweite Fluchtweg über einen Ausstieg aus dem Kellerraum zur XXX-Straße zugelassen wird.

Der Antragsgegner hat keinen Antrag gestellt.

Der Beigeladene beantragt,

den Antrag der Antragstellerin zurückzuweisen.

Er macht geltend, der Antrag sei wegen fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses bereits unzulässig. Das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis sei im Baunachbarrecht regelmäßig dann zu verneinen, wenn der Begünstigte von der Baugenehmigung durch die Errichtung der genehmigten Anlage bereits Gebrauch gemacht habe und sich der Dritte ausschließlich gegen Beeinträchtigungen wende, die von dem Baukörper und nicht von der genehmigten Nutzung ausgingen. Dies sei vorliegend der Fall, da sich die Antragstellerin ausschließlich gegen den genehmigten Kellerzugang mit Treppenabgang und das in diesem Zusammenhang montierte schmiedeeiserne Gitter mit der metallenen Abdeckplatte wende. Ihre Bedenken bestünden somit allein in Bezug auf den genehmigten und bereits hergestellten Baukörper, nicht jedoch in Bezug auf die Nutzung des Kellers als solche. Von dem genehmigten Vorhaben gingen zudem keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die Rechtsposition der Antragstellerin als Satzungsgeberin aus. Weiterhin sei fraglich, ob das Bauvorhaben des Beigeladenen überhaupt einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB bedürfe, da nicht erkennbar sei, aus welchen Gründen der streitgegenständliche Kellerabgang die Sanierungsziele der Antragstellerin stören oder erschweren könne. Einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht könne allenfalls die Nutzungsänderung des Kellerraums unterliegen. Um diese gehe es der Antragstellerin aber nicht. Sie wende sich allein gegen die Errichtung des Kellerabgangs mit Gitter und Metallabdeckung. Schließlich habe die Antragstellerin die Genehmigung nach § 144 BauGB auch rechtswidrig versagt, da keiner der in § 145 BauGB normierten Tatbestände erfüllt sei. Der Vortrag der Antragstellerin enthalte keine Ausführungen dazu, inwieweit die Baulichkeit geeignet sei, den fußgängerfreundlichen Ausbau der Straße und die uneingeschränkte Funktionsfähigkeit des Behindertenleitsystems ernsthaft zu beeinträchtigen. Ferner habe es die Antragstellerin ermessensfehlerhaft unterlassen, zu prüfen, ob für den Fall des Vorliegens einer wesentlichen Erschwerung der Sanierung eine Ausnahme nach § 145 Abs. 3 BauGB zugelassen oder Auflagen nach § 145 Abs. 4 BauGB hätten erteilt werden können.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakten des Antragsgegners (2 Hefter) Bezug genommen.

## II.

Der Antrag zu 1. ist zulässig, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Der hilfsweise gestellte Antrag zu 2. ist unzulässig.

Der auf die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 19.04.2017 gegen die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 30.03.2017 gerichtete Hauptantrag (Antrag zu 1.) ist nach § 80 a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - statthaft. Die

Antragstellerin begehrt in der Hauptsache die Aufhebung der dem Beigeladenen erteilten Baugenehmigung, somit eines Verwaltungsaktes. Dem von ihr erhobenen Widerspruch kommt nach § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212 a Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - keine aufschiebende Wirkung zu.

Die Antragstellerin ist auch antragsbefugt ( § 42 Abs. 2 VwGO analog), da es nicht von vornherein nach jeder Betrachtungsweise offensichtlich und eindeutig unmöglich ist, dass die Antragstellerin durch die erteilte Baugenehmigung in eigenen Rechten - hier der gemeindlichen Planungshoheit - verletzt sein kann.

Schließlich besteht für den Antrag auch ein Rechtsschutzbedürfnis. Das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis für einen Antrag § 80 a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO ist gegeben, wenn die im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes angestrebte gerichtliche Entscheidung die Rechtsstellung des Antragstellers verbessern kann ( Hess. VGH, Beschluss vom 13.04.2005 - 4 Q 3637/04 -, NVwZ-RR 2005, 683, 684). In den Fällen der Anfechtung einer Baugenehmigung durch einen Dritten, ist dies regelmäßig zu verneinen, wenn der Begünstigte von der Baugenehmigung durch die Errichtung der genehmigten Anlage Gebrauch gemacht hat und sich der Dritte ausschließlich gegen Beeinträchtigungen wendet, die von der baulichen Anlage als solcher ausgehen. Denn das mit der Anordnung der aufschiebenden Wirkung verfolgte Ziel, die Schaffung vollendeter Tatsachen zu verhindern, ist nach Fertigstellung der baulichen Anlage insoweit nicht mehr zu erreichen ( Bayer. VGH, Beschluss vom 25.10.2010 - 2 CS 10.2137 -, juris, Rn. 5 m.w.N.). Die Antragstellerin wendet sich jedoch nicht allein gegen den bereits hergestellten Treppenzugang, der aus dem streitgegenständlichen Kellergeschoss nach außen auf die Straße führt und dort in den Bereich des Gehwegs mündet, sondern sie sieht ihre Sanierungsziele auch durch die genehmigte Nutzung des Kellergeschosses als Ausstellungsraum verletzt. Sie macht geltend, die genehmigte Nutzungsänderung laufe dem Sanierungsziel des fußgängerfreundlichen Straßenausbaus zuwider, da insbesondere eine Gefährdung mobilitätseingeschränkter Verkehrsteilnehmer nicht ausgeschlossen werden könne, die auf das in diesem Bereich verlaufende Behindertenleitsystem angewiesen seien. Bei geöffnetem Kellerabgang bestehe zudem eine konkrete Sturzgefahr für alle Verkehrsteilnehmer, die den Gehweg benutzen müssen, da die Privatfläche des Beigeladenen niveaugleich und barrierefrei in den öffentlichen Verkehrsraum übergehe. Zu einer Öffnung des mit der Außentreppe versehenen Kellerzugangs kommt es jedoch nur in den Fällen, in denen der Kellerraum auch tatsächlich von Ausstellungsbesuchern genutzt wird. In der übrigen Zeit scheidet eine Sturzgefahr aufgrund der bodengleichen Abdeckung der Stufen durch die an dem Abgang angebrachte Metallplatte von vornherein aus. Das Rechtsschutzziel der Antragstellerin ist darauf gerichtet, die aus der Ausnutzung der Baugenehmigung folgende zusätzliche Beeinträchtigung ihrer Sanierungsziele, die sich ihrer Auffassung nach aus der Nutzung des Kellers als Ausstellungsraum ergibt, bis zur abschließenden Entscheidung in der Hauptsache zu unterbinden. Da dieses Ziel durch die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs erreicht werden kann, ist das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin zu bejahen (vgl. Bayer. VGH, a.a.O., Rn. 6).

Der Antrag zu 1. ist jedoch unbegründet.

Dem Antrag eines Dritten auf vorläufigen Rechtsschutz nach § 80 a Abs. 3 VwGO ist stattzugeben, wenn die Baugenehmigung offensichtlich dessen Rechte verletzt. Denn in diesem Fall kann ein überwiegendes Interesse des durch die Genehmigung Begünstigten oder der Öffentlichkeit an einer sofortigen Ausnutzung der Baugenehmigung nicht bestehen. Umgekehrt ist der Antrag des Dritten abzulehnen, wenn die Baugenehmigung ihn offensichtlich nicht in eigenen Rechten verletzt. Ist der Ausgang des Hauptsacheverfahrens über den Rechtsbehelf des Dritten offen, hat das Gericht eine Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen vorzunehmen, die für oder gegen eine sofortige Ausnutzung der Baugenehmigung sprechen. Bei dieser Abwägung hat das Gericht zum einen das Gewicht der jeweiligen Interessen und das konkrete Maß ihrer Betroffenheit zu berücksichtigen. Zum anderen hat es zu würdigen, ob der Rechtsbehelf des Dritten wahrscheinlich Erfolg haben wird (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 16.12.1991 - 4 TH 1814/91 -, juris, Rn. 47). Ein Abwehrrecht des Dritten gegen die Baugenehmigung besteht nur, wenn ein genehmigtes Vorhaben gegen Vorschriften des öffentlichen Rechts verstößt und die Voraussetzungen für eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nicht vorliegen, die verletzten Vorschriften auch dem Schutz des Dritten zu dienen bestimmt sind und durch das rechtswidrige Vorhaben eine tatsächliche Beeinträchtigung des Dritten hinsichtlich seiner durch die Vorschriften geschützten Belange eintritt (Hess. VGH, a.a.O., Rn. 48 ff.). Der gegen eine Baugenehmigung vorgehende Dritte kann mit anderen Worten nicht eine vollumfängliche Überprüfung der erteilten Genehmigung verlangen, sondern nur soweit es um die konkrete Verletzung von Vorschriften geht, die seinem Schutz dienen.

Nach diesen Grundsätzen ist der begehrte vorläufige Rechtsschutz nicht zu gewähren. Das Gericht ist aufgrund der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung des Sachstandes der Auffassung, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung keine Rechte der Antragstellerin verletzt.

Eine Verletzung des sich aus § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergebenden Beteiligungsrechts der Antragstellerin, wonach über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird, scheidet bereits deswegen aus, weil die Antragstellerin gegen den ihr am 27.03.2017 zugegangenen Bescheid des Antragsgegners vom 21.03.2017, mit dem das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB ersetzt worden ist, keine Klage erhoben hat. Da der Bescheid mit einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung versehen war, ist er mit Ablauf der Klagefrist von einem Monat gemäß § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO - ein Vorverfahren nach § 68 VwGO findet gemäß § 16 a Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung - HessAGVwGO - i.V.m. Ziffer 7.1 der Anlage zu diesem Gesetzes nicht statt - bestandskräftig geworden. Das (ersetzte) Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB steht hierdurch endgültig fest und eine etwaige Fehlerhaftigkeit der Baugenehmigung ist unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt ausgeschlossen (vgl. Horn, NVwZ 2002, 406, 415).

Die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung ist aber auch nicht deswegen rechtswidrig und verletzt die Antragstellerin in ihren Rechten, weil sie ohne Vorliegen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 144 Abs. 1 BauGB erteilt wurde, zu der die Antragstellerin ihr Einvernehmen nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB verweigert hat.

Das Fehlen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung steht der Erteilung einer Baugenehmigung weder nach Bundesrecht noch nach hessischem Landesrecht entgegen.

Das Vorliegen einer Sanierungssatzung, die eine Genehmigungspflicht für die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Maßnahmen auslöst, hat nicht zwangsläufig zur Folge, dass ohne eine solche Genehmigung eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann. Bundesrecht nötigt nicht dazu, eine Baugenehmigung ohne vorherige Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zu versagen. Es fordert nur, dass ein Bauvorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht ohne vorherige sanierungsrechtliche Genehmigung begonnen werden darf. Zu welchem Zeitpunkt diese Genehmigung vorliegen muss, entscheidet das Bundesrecht in §§ 144, 145 BauGB nicht (BVerwG, Beschluss vom 25.10.1995 - 4 B 216/95 -, NVwZ 1996, 377). Es hängt ausschließlich von der Ausgestaltung des Landesrechts ab, welchen Einfluss auf die Erteilung einer Baugenehmigung der Umstand hat, dass eine nach § 144 Abs. 1 BauGB erforderliche Genehmigung noch aussteht (BVerwG, Beschluss vom 20.11.1995 - 4 C 10/95 -, NVwZ 1996, 378). Der hessische Landesgesetzgeber hat mit der Regelung des § 64 Abs. 1 Halbs. 1 Hessische Bauordnung - HBO -, wonach die Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, eine Abkehr vom Verständnis der Baugenehmigung im Sinne der sogenannten Schlusspunkttheorie und auch der modifizierten Schlusspunkttheorie vollzogen und sich für das sogenannte Separationsmodell entschieden (Hornmann, Kommentar zur HBO, 2. Auflage, § 64 Rn. 56 ff.). Nach § 64 Abs. 1 Halbs. 1 HBO können dem Vorhaben somit nur solche Vorschriften entgegengehalten werden, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Für das im vorliegenden Fall einschlägige vereinfachte Baugenehmigungsverfahren bestimmen sich die zu prüfenden Vorschriften nach § 57 Abs. 1 HBO. Zu dem Prüfungsumfang der Baugenehmigungsbehörde zählt hiernach gemäß § 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und aufgrund des Baugesetzbuchs. Aus dieser Regelung folgt jedoch nicht, dass eine nach § 144 Abs. 1 BauGB erforderliche Sanierungsgenehmigung für die Erteilung der Baugenehmigung vorgreiflich ist (vgl. Hornmann, a.a.O., § 54 Rn. 70, § 57 Rn. 23b; a.A. Allgeier/Rickenberg, Die Bauordnung für Hessen, 9. Auflage, § 64 Rn. 5). Dem steht entgegen, dass das Verfahren zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung von dem Baugenehmigungsverfahren zu trennen ist. Die sanierungsrechtliche Genehmigung stellt im Verhältnis zur Baugenehmigung eine formell eigenständige Genehmigungsentscheidung dar, und zwar auch dann, wenn diese Genehmigung, weil für das Vorhaben zugleich eine Baugenehmigung erforderlich ist, gemäß § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt wird (vgl. Bayer. VGH, Beschluss vom 11.01.2013 - 15 ZB 11.128 -, juris, 6; VG Magdeburg, Urteil vom 27.03.2014 - 4 A 262/13 -, juris, Rn. 38; VG Gera, Beschluss vom 18.05.1998 - 4 E 785/98.GE -, juris, Rn. 23). Die Sanierungsgenehmigung tritt zu einer erforderlichen Baugenehmigung hinzu. Es handelt sich um zwei selbständige, nebeneinander stehende Genehmigungen (Krautzberger, in:

Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 124. EL Februar 2017, § 145 Rn. 6). Dies zeigt insbesondere der Vergleich mit der Vorschrift des § 173 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BauGB, die bundesrechtlich das bauaufsichtliche Prüfprogramm auf die spezifischen Belange der Erhaltungssatzung mit der Folge ausweitet, dass die aufgrund einer Erhaltungssatzung erforderliche Genehmigung in der Baugenehmigung aufgeht (Bayer. VGH, a.a.O.). Für die Sanierungssatzung fehlt eine entsprechende Regelung. Aus der verfahrensrechtlichen Trennung zwischen der Sanierungs- und der Baugenehmigung folgt, dass die sanierungsrechtlichen Gesichtspunkte von der Bauaufsichtsbehörde nicht im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, sondern im Rahmen der gesonderten Entscheidung nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB (VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 12.09.2002 - 8 S 1571/02 -, juris, Rn. 2). Der Beigeladene hat - soweit ersichtlich - einen Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung bislang nicht gestellt. Ein solcher Antrag ist nicht zugleich in dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung enthalten (BVerwG, Beschluss vom 08.03.2001 - 4 B 76/00 -, juris, Rn. 4; BVerwG, Urteil vom 15.01.1982 - 4 C 94/79 -, juris, Rn. 22; VG Magdeburg, a.a.O., Rn. 37). Der Antragsgegner hat über die Erteilung der Sanierungsgenehmigung folglich noch nicht entschieden. Das Fehlen der Genehmigung nach §§ 144 Abs. 1, 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB führt zwar dazu, dass der Beigeladene mit der Nutzung des streitgegenständlichen Kellergeschosses als Ausstellungsraum nicht beginnen bzw. diese nicht fortsetzen darf, falls die Sanierungssatzung der Antragstellerin vom 06.03.1990 wirksam ist, was mangels Entscheidungserheblichkeit vorliegend keiner Prüfung bedarf. Da aber die Baugenehmigung nach dem hessischen Bauordnungsrecht nicht den "Schlusspunkt" der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeitsprüfung eines Bauvorhabens bildet und die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung in einem eigenständigen Verfahren außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist, hindert dies nicht die Erteilung der Baugenehmigung für die beantragte Nutzungsänderung (vgl. Bayer. VGH, a.a.O.; anders, weil unter Anwendung der "Schlusspunkttheorie": Nieders. OVG, Urteil vom 30.04.2014 - 1 LB 200/12 -, juris, Rn. 31).

Die Regelung des § 64 Abs. 1 Halbs. 2 HBO, nach der die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag auch ablehnen darf, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, d.h. gegen solche, die im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen sind, führt zu keinem anderen Ergebnis. Ob der Bauantrag des Beigeladenen hiernach wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses hätte abgelehnt werden dürfen, weil die Antragstellerin bereits erklärt hatte, ihr Einvernehmen zu der sanierungsrechtlichen Genehmigung nicht zu erteilen, kann offen bleiben. Denn auch dann, wenn dem Beigeladenen aus diesem Grund kein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung zustünde, ergäbe sich hieraus kein subjektives Recht der Antragstellerin als Trägerin der Planungshoheit, das durch die dennoch erteilte Baugenehmigung verletzt sein könnte (vgl. Bayer. VGH, a.a.O., Rn. 7). Der Vorschrift des § 64 Abs. 1 Halbs. 2 HBO kommt keine drittschützende Wirkung zu (vgl. Bayer. VGH, Beschluss vom 14.10.2010 - 15 ZB 10.1584 -, juris, Rn. 10 m.w.N.).

Der hilfsweise gestellte Antrag zu 2., mit dem die Antragstellerin die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs lediglich insoweit begehrt, als mit dem angegriffenen Bescheid vom 30.03.2017 der zweite Rettungsweg über den Ausstieg aus dem Kellergeschoss zur XXX-Straße zugelassen worden sein soll, ist unzulässig.

Gemäß § 80 a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht die aufschiebende Wirkung des durch den Dritten erhobenen Widerspruchs auch teilweise anordnen. Eine solche Teilaussetzung der Vollziehung kann etwa hinsichtlich derjenigen Teile der Baugenehmigung in Betracht kommen, die drittschützende Vorschriften verletzen (vgl. Schenke, in: Kopp/Schenke, VwGO, 22. Auflage 2016, § 80 Rn. 169).

Der von der Antragstellerin gestellte Hilfsantrag ist aber bereits deswegen unstatthaft, weil die darin formulierte Zulassung eines zweiten Rettungswegs nicht Gegenstand der dem Beigeladenen erteilten Baugenehmigung ist. Die Gestaltungswirkung der streitgegenständlichen Baugenehmigung bezieht sich allein auf die Aufhebung des zuvor bestehenden formellen Verbots der geänderten Nutzung des Kellergeschosses. Durch den feststellenden Teil der Baugenehmigung wird darüber hinaus bescheinigt, dass die beantragte Nutzungsänderung mit den im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt (Hornmann, a.a.O., § 64 Rn. 15). Die Einhaltung der materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts wird jedoch in dem hier einschlägigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß § 57 HBO mit Ausnahme der Zulässigkeit von Abweichungen nach § 63 HBO nicht geprüft. Dies gilt auch für die in § 13 HBO normierten brandschutzrechtlichen Anforderungen einschließlich des Vorhandenseins zweier voneinander unabhängiger Rettungswege gemäß § 13 Abs. 3 HBO.

Darüber hinaus wäre der Hilfsantrag auch unbegründet, da er mangels der Verletzung eines eigenen Rechts der Antragstellerin aus denselben Gründen erfolglos bleiben müsste, aus denen sich die Unbegründetheit des Hauptantrags ergibt.

Die Antragstellerin hat als unterliegende Beteiligte gemäß § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens zu tragen. Es entspricht billigem Ermessen, die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen für erstattungsfähig zu erklären, da er einen eigenen Antrag gestellt und sich hierdurch einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, §§ 161 Abs. 3 , 154 Abs. 3 VwGO .

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz - GKG -. Hiernach ist der Streitwert anhand der sich aus dem Antrag der Antragstellerin für sie ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Das Gericht orientiert sich hierbei an der Regelung gemäß Nr. 9.10 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013, wonach für eine Klage auf dem Gebiet des Bau- und Raumordnungsrechts betreffend die Ersetzung des Einvernehmens der Gemeinde ein Betrag von 15.000,00 € empfohlen wird. Auf die vorliegende Fallgestaltung, in der die Antragstellerin eine Baugenehmigung mit der Begründung angreift, es fehle an der von ihr versagten sanierungsrechtlichen Genehmigung, kann diese Empfehlung entsprechend angewandt werden, da auch hier das Einvernehmensefordernis gemäß § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB als Ausprägung der gemeindlichen Planungshoheit streitgegenständlich ist (vgl. Bayer. VGH, Beschluss vom 06.07.2015 - 9 C 15.1202 -, juris, Rn. 7). Im Hinblick auf den vorläufigen Charakter der von der Antragstellerin im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes begehrten Entscheidung hat die Kammer den Betrag von 15.000,00 € bei der Festsetzung des Streitwerts halbiert.

---