

**Titel:**

**Werbeanlage**

**Normenketten:**

BauGB § 22 Abs. 5 S. 4, § 144 Abs. 1 Nr. 1, § 145 Abs. 1 S. 2, S. 3

VwGO § 42 Abs. 1, § 43

BayVwVfG Art. 3 Abs. 1 Nr. 1

BBauG § 23 Abs. 2 S. 1

**Leitsätze:**

**1. Es fehlt das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis für die Klage auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung, wenn die begehrte Sanierungsgenehmigung bereits im Wege der Fiktion als erteilt gilt. (Rn. 24 – 25)**

**(redaktioneller Leitsatz)**

**2. Der Zulässigkeit einer Feststellungsklage, wonach die begehrte Genehmigung als erteilt gilt, steht § 43 Abs. 2 VwGO nicht deshalb entgegen, weil der Kläger von der Behörde auch die Erteilung eines Fiktionszeugnisses verlangen kann. (Rn. 46 – 49) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

beantragte Sanierungsgenehmigung, Klagebefugnis trotz Bauherrenwechsel, Rechtsschutzbedürfnis einer Verpflichtungsklage (verneint) – erteilte Sanierungsgenehmigung aufgrund Fiktion, Anforderungen an den Antrag auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung, erfolgreiche Anfechtungsklage bei Erlass des Verwaltungsaktes durch sachlich unzuständige Behörde, Feststellungsklage - keine Subsidiarität, da Fiktionsbescheinigung nicht erforderlich, Baugenehmigung, berechtigtes Interesse, Klagebefugnis, sanierungsrechtliche Genehmigung, Verpflichtungsklage, Werbeanlage

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 28332

**Tenor**

1. Der Bescheid der Stadt ... vom 6. März 2019 wird aufgehoben.
2. Es wird festgestellt, dass die mit Schreiben vom 20. Juli 2016 beantragte Sanierungsgenehmigung als erteilt gilt.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens zu 1/3, die Beklagte zu 2/3. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
5. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Klagegegenstand ist eine von dem Kläger begehrte sanierungsrechtliche Genehmigung zu dem Vorhaben der Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten Plakatanschlagstafel auf Monofuß auf dem Grundstück ..., ... Der Kläger ist geschäftsmäßig in der Aufstellung und Vermietung von Außenwerbeanlagen tätig. Die Beklagte ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis ... Mit Bauantrag vom 20. Juli 2016 begehrte der Kläger unter Vorlage der Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers des Flurstücks ..., Gemarkung ..., die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten Plakatanschlagstafel auf Monofuß auf dem Grundstück Flurnummer ..., Gemarkung ..., ..., ... (Vorhabengrundstück). Die Maße der doppelseitigen Plakattafel betragen 2,66 m x 3,50 m, wobei die Werbeanlage einschließlich des Monofußes und der Beleuchtung eine Gesamthöhe von 5,30 m ab

Geländeoberkante erreicht. Der Monofuß allein hat eine Höhe von 2,50 m. Die Beleuchtung erfolgt über zwei Thermoleuchten. Das Vorhabengrundstück befindet sich nördlich des ... und östlich der ..., die in nördlicher Richtung stadtauswärts in die ... Straße übergeht. Die Plakatanschlagstafel soll an der Einmündung des ... in die ... an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wobei die Werbetafel parallel zur Fahrbahn ... errichtet werden soll. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ... „... ..“ der Beklagten, wonach insbesondere die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung finden, § 3 der Sanierungssatzung. Die Erläuterungen zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „... ..“ vom November 2007 sind Bestandteil der Sanierungssatzung, § 1 Nr. 1.4 der Sanierungssatzung. Die Sanierungssatzung trat nach Angaben der Beklagten mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26. Juli 2008 in Kraft.

## 2

Ebenfalls mit Schreiben vom 20. Juli 2016 stellte der Kläger einen Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für das mit Antrag vom gleichen Tage beantragte Bauvorhaben der Errichtung einer Werbetafel. Das Schreiben enthielt den Hinweis, dass die erforderlichen Unterlagen wie Anschreiben, Bauantragsformular, Fotoblatt, Einverständniserklärung des Eigentümers, Eigentümernachweis, vermaßter Lageplan, Abstandsflächenberechnung sowie die Baubeschreibung der Plakatanschlagstafel beigelegt sind. Sowohl das Anschreiben zum Bauantrag vom 20. Juli 2016 als auch der Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung vom 20. Juli 2016 sind im Adressfeld an die Beklagte gerichtet und wurden auch bei dieser eingereicht (Eingangsstempel der Beklagten vom 22. Juli 2016). Die Beklagte hat den Bauantrag vom 20. Juli 2020, den Antrag auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung vom 20. Juli 2016 zusammen mit den sonstigen vom Bauherrn eingereichten Unterlagen an das Landratsamt ..., zusammen mit dem Formblatt zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens inklusive des dazugehörenden Schreibens der Klägerin vom 16. August 2016 (Anlage 1 zur Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB, Art. 64 BayBO) übermittelt (Eingang bei dem Landratsamt ... am 18. August 2016). Im Schreiben der Beklagten vom 16. August 2016 heißt es unter 2. „Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB wird nicht erteilt“.

## 3

Mit Schreiben vom 10. Januar 2017 erhob der Kläger bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach Untätigkeitsklage, die nach Erlass des Ablehnungsbescheides des Landratsamtes ... vom 1. Februar 2017 als Verpflichtungsklage auf Baugenehmigungserteilung fortgesetzt wurde (Az. AN 9 K 17.00053). In diesem Verfahren fand am 9. Mai 2018 vor der zuständigen Kammer eine Augenscheineinnahme und mündliche Verhandlung statt. Wie sich dem dort gefertigten Protokoll entnehmen lässt, sicherte die Beklagte, nach Erörterung der Sach- und Rechtslage, die Erteilung der beantragten Baugenehmigung zu, woraufhin das Verfahren beidseitig für erledigt erklärt und durch Beschluss eingestellt wurde. Weiter heißt es in dem Protokoll: „(...) Das Gericht weist noch darauf hin, dass die Stadt ... in ihrer planungsrechtlichen Stellungnahme die Erteilung der Sanierungsgenehmigung nach §§ 144, 145 BauGB abgelehnt habe, allerdings ist weder ein Antrag auf Erteilung einer solchen Genehmigung noch eine entsprechende Entscheidung darüber in der Akte ersichtlich, auch zum Gegenstand der Klage wurde dies bisher nicht gemacht (...)“.

## 4

Das Landratsamt ... erteilte dem Kläger mit Bescheid vom 28. Januar 2019 unter Ersetzung des verweigerten gemeindlichen Einvernehmens der Beklagten die Baugenehmigung für die beantragte Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten Plakatanschlagstafel auf Monofuß auf dem Grundstück ..., ... .., Flurstück ..., Gemarkung ... Im Bescheid weist das Landratsamt darauf hin, dass das Vorhaben einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfe, diese noch nicht erteilt worden sei und gegebenenfalls beantragt werden müsse. Die gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 28. Januar 2019 erhobene Klage der Beklagten (Az.: AN 17 K 19.00432) wurde mit Urteil der Kammer vom 12. Mai 2020 abgewiesen.

## 5

Mit Antrag vom 7. Februar 2019 beantragte der Kläger bei der Beklagten die sanierungsrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten Plakatanschlagstafel auf Monofuß auf dem Vorhabengrundstück, welche bereits mit Bescheid vom 28. Januar 2019 baurechtlich genehmigt sei.

## 6

Die Fa. ... Außenwerbung GmbH & Co. KG zeigte mit Schriftsatz vom 8. Februar 2019 gegenüber dem Landratsamt ... (dort eingegangen am selben Tag) an, dass sie ab sofort Bauherrin für das streitgegenständliche Vorhaben sei.

## 7

Mit Bescheid vom 6. März 2019 erließ die Beklagte den streitgegenständlichen Bescheid und begründete die Ablehnung der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung im Wesentlichen damit, dass die geplante Errichtung der Plakatanschlagtafel den Zielen und Zwecken der Sanierung entgegenstehe. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfe die Errichtung einer baulichen Anlage der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde, hier der Beklagten. Das Vorhabengrundstück liege im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes VIII „... ..“ der Beklagten. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sei durch Satzung erfolgt, welche mit öffentlicher Bekanntmachung am 26. Juli 2008 in Kraft getreten sei. In der Satzung sei die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB nicht ausgeschlossen worden. Nach der Begründung/dem Konzept zur Sanierungssatzung sei auf dem Vorhabengrundstück im maßgeblichen Bereich eine Eingrünung der Fläche durch Bäume dargestellt. Zudem sei in den Erläuterungen zu der vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „... ..“ als Sanierungsziel (Ziff. 3.1) unter „Zustand und Qualität der Freiräume“ eine „Verbesserung der Gestaltung privater Freiflächen, stärkere Entsiegelung, stärkere Durchgrünung“ festgelegt. Die Veränderung der ortsbildprägenden privaten Freifläche durch Errichtung der Plakatanschlagtafel auf Monofuß würde diesen Zielen zuwiderlaufen. Im Übrigen scheidet auch eine Genehmigung unter Auflagen aus, da das Vorhaben als solches mit den Zielen der Sanierung unvereinbar sei, § 145 Abs. 4 BauGB.

## 8

Gegen den Bescheid der Beklagten vom 6. März 2019 hat der Kläger mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 3. April 2019, bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach per Fax eingegangen am gleichen Tag, Klage erhoben und im Schreiben vom 6. März 2019 und 14. Februar 2020 im Wesentlichen ausgeführt, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften dem beantragten Werbevorbhaben nicht entgegenstünden. Die Beklagte verkenne, dass das Sanierungsrecht nicht erlassen worden sei, um ansonsten zulässige bauliche Anlagen fernzuhalten oder auszusperren. Auch sei zu eruieren, ob die Beklagte überhaupt schon belastbare sanierungsrechtliche Maßnahmen ergriffen habe, was zweifelhaft sei. Ebenso habe der Ortstermin gezeigt, dass auf dem Vorhabengrundstück Sanierungsarbeiten unmittelbarer Art nicht stattgefunden hätten.

## 9

Der Kläger beantragte,

die Beklagte unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 6. März 2019 zu verpflichten, die sanierungsrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer statischen, doppelseitigen, beleuchteten Plakatanschlagtafel auf Monofuß auf der Liegenschaft ..., ..., zu erteilen.

## 10

Die Beklagte trug mit Schreiben vom 31. Juli 2019 ergänzend zur Bescheidsbegründung vor, dass das Sanierungsrecht gerade dazu geschaffen sei, bauliche Vorhaben daran zu messen, ob die in der Sanierungssatzung und in der Sanierungskonzeption einschließlich der vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Sanierungsziele beachtet und eingehalten werden. Auch könne sich die Beklagte auf das Sanierungsrecht stützen. Die Beklagte habe bei allen Grundstücksverkäufen und baulichen Entwicklungen in dem in Rede stehenden Sanierungsgebiet mit großem Nachdruck die Einhaltung und Umsetzung der Sanierungsziele verfolgt. Nachfolgend führte die Beklagte an mehreren Beispielen auf, dass und wie die Sanierungsziele umgesetzt wurden.

## 11

Aufgrund gerichtlicher Nachfrage vom 4. März 2020 ergänzten die Beteiligten ihr Vorbringen. Die Beklagte führte mit Schriftsatz vom 17. März 2020 aus, dass dem Kläger, der nicht Eigentümerin des Vorhabengrundstückes und aufgrund des Bauherrenwechsels auch nicht mehr Bauherr sei, die Klagebefugnis fehle. Diese setze voraus, dass der Kläger durch den angegriffenen Verwaltungsakt bzw. die Ablehnung des begehrten Verwaltungsaktes rechtlich und nicht nur unmittelbar betroffen werde. Die Klagebefugnis in der Sache folge auch nicht aus dem Umstand, dass der Antrag an die Stadt ... als unzuständige Behörde gestellt worden sei. Daraus ergebe sich allenfalls eine Klagebefugnis zu der Frage, ob die Ablehnung zu Recht erfolgt sei. Überdies fehle jedenfalls das Rechtsschutzbedürfnis, denn der Kläger

sei nicht mehr Bauherr. Da der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung bei der unzuständigen Behörde gestellt worden sei, mangle es auch an der Voraussetzung einer vorherigen Antragstellung bei der nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB zuständigen Behörde. Die Passivlegitimation sei indes gegeben, denn der Kläger wende sich gegen den Bescheid der Beklagten vom 6. März 2019. Weiter hätten sich die Sanierungsziele seit Satzungserlass erheblich verdichtet. Die Genehmigungsfiktion nach § 145 Abs. 1 Satz 3 BauGB aufgrund des Antrags vom 20. Juli 2016 sei nicht eingetreten. Es fehle an einem Antrag. Das Verwaltungsgericht Ansbach habe ausweislich der Niederschrift im Verfahren AN 9 K 17.00053 vom 9. Mai 2018 festgestellt, „dass weder ein Antrag auf Erteilung einer solchen Genehmigung noch eine entsprechende Entscheidung darüber in der Akte ersichtlich ist“. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 15. Januar 1982 (Az.: 4 C 94.79 - juris) enthalte ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung nicht zugleich den Antrag nach §§ 144 f. BauGB, auch nicht konkludent. Insbesondere im Hinblick auf die Genehmigungsfiktion müsse die Antragstellung die angerufene Behörde sowie Gegenstand und Ziel der begehrten Genehmigung eindeutig zum Ausdruck bringen. Da der Antrag vom 20. Juli 2016 ausdrücklich an die Beklagte gerichtet worden sei, sei der Antrag, ebenso wie eine bei einem unzuständigen Gericht eingereichte Klage, unzulässig. Da bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde gerade kein Antrag gestellt worden sei, habe die Fiktionswirkung nicht eintreten können.

## 12

Der Kläger bestätigte mit Schriftsatz vom 26. März 2020 den erfolgten Bauherrenwechsel. Dieser habe jedoch keinen Einfluss auf den Prozess, da der Kläger nach wie vor ein berechtigtes Interesse an der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung habe, denn er sei aufgrund der eingegangenen zivilvertraglichen Verpflichtungen mit dem jetzigen Bauherren verpflichtet, die notwendigen Genehmigungen, welche im Zusammenhang mit Nutzung und Errichtung der Werbeanlage stehen, einzuholen. Das Sachbescheidungsinteresse sei daher gegeben. Passivlegitimiert sei die Beklagte, denn im Zeitpunkt der sanierungsrechtlichen Ablehnung vom 6. April 2019 sei das Baugesuch bereits mit Bescheid der Baugenehmigungsbehörde vom 28. Januar 2019 genehmigt gewesen. Im Übrigen sei die Genehmigungsfiktion bereits aufgrund des Antrags vom 20. Juli 2016 eingetreten.

## 13

In der mündlichen Verhandlung beantragt der Kläger:

1) Die Beklagte wird unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 6. März 2019 verpflichtet, die sanierungsrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer statischen, doppelseitigen, beleuchteten Plakatanschlagtafel auf Monofuß auf der Liegenschaft ..., ..., zu erteilen.

2) Hilfsweise wird beantragt festzustellen, dass das Bauvorhaben, das mit Baugenehmigung des Landratsamtes ... mit Bescheid vom 28. Januar 2019 baugenehmigt ist, auch sanierungsrechtlich im Wege der Fiktion nach § 145 Abs. 1 Satz 3 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 4 BauGB als genehmigt gilt.

## 14

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

## 15

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die zum Verfahren beigezogenen Behördenakten der Beklagten, die beigezogenen Gerichts- und Verwaltungsakten zu dem Verfahren AN 17 K 19.00432 sowie die beigezogene Gerichtsakte zum Verfahren AN 9 K 17.00053, das Protokoll über den Ortsaugenscheintermin vom 16. August 2019 samt Lichtbildern und auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 2020 Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

### 16

Die Klage ist in ihrem Hauptantrag (Verpflichtungsantrag) bereits unzulässig und auch unbegründet. Der insoweit mit dem Hauptantrag gestellte Anfechtungsantrag (im Verpflichtungsantrag ist der Anfechtungsantrag auf Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 6. März 2019 enthalten) hat Erfolg. Hinsichtlich des Hilfsantrages auf Feststellung, dass die beantragte sanierungsrechtliche Genehmigung als erteilt gilt, ist die Klage ebenso erfolgreich.

A.

**17**

Die Klage bleibt mit ihrem Hauptantrag (Verpflichtungsantrag) ohne Erfolg.

**18**

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Verpflichtung der Beklagten, die beantragte Sanierungsgenehmigung zu erteilen.

I. Die Klage ist unzulässig.

**19**

1. Anders als von der Beklagten ausgeführt, fehlt dem Kläger, der die statthafte Verpflichtungsklage fristgerecht erhoben hat, nicht die Klagebefugnis. Der Kläger ist trotz erfolgtem Bauherrenwechsel klagebefugt. Mit Antrag vom 7. Februar 2019 beantragte der Kläger als Bauherr und Inhaber der Baugenehmigung vom 28. Januar 2019 bei der Beklagten die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für das Bauvorhaben. Einen Tag später, am 8. Februar 2019, zeigte die Fa. ... Außenwerbung GmbH & Co. KG gegenüber dem Landratsamt ... an, dass sie ab sofort Bauherrin für das streitgegenständliche Vorhaben sei. Der Kläger bestätigte den am 8. Februar 2019 angezeigten Bauherrenwechsel im gerichtlichen Verfahren mit Schriftsatz vom 26. März 2020. Dennoch ist der Kläger klagebefugt, § 42 Abs. 2 VwGO. Dies folgt nicht aus § 173 VwGO i.V.m. § 265 Abs. 2 ZPO, wonach die Rechtshängigkeit einer Sache das Recht nicht ausschließt, die im Streit befangene Sache zu veräußern. Entsprechendes gilt für den Bauherrenwechsel als gewillkürte Rechtsnachfolge. Der frühere Bauherr ist aufgrund gesetzlicher Prozessstandschaft berechtigt, den Prozess weiter zu führen, unter Umstellung des Antrages auf Leistung an den Rechtsnachfolger (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2004 - 4 C 9/03 - juris Rn. 25). Da hier aber der Bauherrenwechsel mit Schreiben vom 8. Februar 2019 vor Rechtshängigkeit der erhobenen Verpflichtungsklage am 3. April 2019 erfolgte, greift diese Regelung nicht.

**20**

Dennoch liegt die Klagebefugnis vor, denn es ist möglich, dass der Kläger einen Anspruch auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung, §§ 144, 145 BauGB, hat (Möglichkeitstheorie). Wenn die Beklagte ausführt, die Klagebefugnis setze voraus, dass der Kläger durch den angegriffenen Verwaltungsakt bzw. die Ablehnung des begehrten Verwaltungsaktes rechtlich und nicht nur unmittelbar betroffen werde, so verkennt sie, dass bei einer Verpflichtungsklage, wie vorliegend, im Rahmen des § 42 Abs. 2 VwGO die Möglichkeit genügt, dass dem Kläger, hier aus §§ 144, 145 BauGB, ein Anspruch auf Erlass des begehrten Verwaltungsaktes zusteht. Durch dessen Ablehnung wird er - wie es die Formulierung in § 42 Abs. 2 VwGO verlangt - möglicherweise in diesem Recht verletzt. Insbesondere scheitert ein möglicher Anspruch aus §§ 144, 145 BauGB auf Erteilung einer Sanierungsgenehmigung gerade nicht an der fehlenden Antragsberechtigung im Hinblick auf die Erteilung der Sanierungsgenehmigung. Antragsberechtigt nach § 145 BauGB sind alle natürlichen und juristischen Personen, die ein unmittelbares Interesse an der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung haben (vgl. Schmitz in BeckOK, BauGB, 50. Ed. 1.5.2020, § 145 Rn. 3). Bei Vorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB, die (auch) einem bauaufsichtlichen Verfahren unterliegen, sind für die Antragsberechtigung die Grundsätze heranzuziehen, die in diesem Verfahren gelten (vgl. Krautzberger in EZBK, BauGB, 137. EL Februar 2020, § 145 Rn. 18). Bei der Errichtung der Werbeanlage handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage i.S.d. § 29 BauGB, wofür Genehmigungspflichtigkeit besteht, § 55 Abs. 1 BayBO. Es liegt weder Verfahrensfreiheit vor, noch kommt eine Genehmigungsfreistellung in Betracht (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Urteil vom 12. Mai 2020 im Verfahren AN 17 K 19.00432 und die zutreffenden Ausführungen im Baugenehmigungsbescheid vom 28. Januar 2019). Da es sich hier somit um ein Vorhaben i.S.d. § 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, sind die Grundsätze heranzuziehen, die für die Antragsbefugnis zum Erlass einer Baugenehmigung gelten. Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung beruht auf Art. 2 Abs. 1 GG. Er setzt nicht voraus, dass der Antragsteller Eigentümer oder in vergleichbarer Weise am Grundstück berechtigt ist (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1973 - IV C 49/71 - juris Rn. 13). Im Bauantragsverfahren muss ein Bauantragsteller nicht Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigter des Baugrundstückes sein. So kann der Grundstückseigentümer einen Bauantrag beispielsweise auch dann stellen, wenn er das Baugrundstück nicht selbst bebauen, sondern es mit der Baugenehmigung verkaufen will (vgl. Weinmann in BeckOK, BayBO, 14. Ed. 1.3.2020, Art. 64 Rn. 14).

**21**

Da somit der Kläger, unabhängig von seiner Verfügungsbefugnis über das Grundstück, berechtigt war, einen Bauantrag zu stellen, gilt das Gleiche hinsichtlich seiner Berechtigung, die Sanierungsgenehmigung zu beantragen, ohne noch Inhaber der Baugenehmigung zu sein. Ohnehin hat der Kläger das bereits angeführte geforderte unmittelbare Interesse an der Erteilung der Sanierungsgenehmigung (vgl. Schmitz in BeckOK, BauGB, 50. Ed. 1.5.2020, § 145 Rn. 3), da er, nach seinem unbestrittenen Bekunden, zur Einholung derselben vertraglich verpflichtet ist und im Übrigen den Antrag, und zwar sowohl den ersten vom 20. Juli 2016 als auch den zweiten Antrag vom 7. Februar 2019, bereits vor dem Bauherrenwechsel gestellt hat.

## **22**

2. Jedoch ist die Klage aufgrund des mangelnden Rechtsschutzinteresses unzulässig.

## **23**

Das Vorhaben unterfällt als ein Bauvorhaben nach §§ 29 ff. BauGB, wie bereits ausgeführt (siehe 1.), dem Anwendungsbereich der §§ 144 ff. BauGB (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Genehmigungspflichtigkeit ist vorliegend in der Sanierungssatzung, in deren räumlichen Geltungsbereich das Vorhaben errichtet werden soll, auch nicht ausgeschlossen. So finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung, § 3 der Sanierungssatzung. Es bedurfte daher einer Sanierungsgenehmigung.

## **24**

Jedoch besteht kein Rechtsschutzbedürfnis für die Klage auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung, da diese bereits erteilt wurde, und zwar im Wege der Fiktion, §§ 145 Abs. 1 Satz 3, 22 Abs. 5 Satz 4 BauGB. Ebenso wie das Rechtsschutzbedürfnis zu verneinen ist, wenn der Beklagte Abhilfe verschafft hat (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 23. Aufl. 2017, Vorb § 40 Rn. 46), hat ein Kläger auch dann kein rechtsschutzwürdiges Interesse auf eine gerichtliche Sachentscheidung, wenn die Genehmigung aufgrund Fiktion als erteilt gilt.

## **25**

Da die aufgrund der Fiktion erfolgte Genehmigung die volle Rechtswirkung einer tatsächlich erteilten Genehmigung hat (vgl. Krautzberger in EZBK, BauGB, 137. EL Februar 2020, § 145 Rn. 20), fehlt einer Verpflichtungsklage auf Erteilung der Genehmigung das Rechtsschutzinteresse, wenn die Genehmigung als erteilt gilt, weil die Frist abgelaufen ist (so auch OVG LSA, U.v. 20.1.1999 - A 2 S 130/97 - juris Rn. 40).

## **26**

Zuständig für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung ist das Landratsamt ... als zuständige Bauaufsichtsbehörde, Art. 53 Abs. 1 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG. § 145 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde dann für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zuständig ist, wenn für das Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, § 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1, Satz 2 BauGB. Ist jedoch eine Baugenehmigung erforderlich, wird die Sanierungsgenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt, § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Da für die Errichtung der geplanten Werbetafel sowohl eine Baugenehmigung (wie bereits ausgeführt) als auch eine Sanierungsgenehmigung erforderlich sind, ist nicht der Kläger, sondern das Landratsamt ... als zuständige Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zuständig, § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

## **27**

Der Eintritt der Fiktion scheitert, anders als es die Beklagte annimmt, nicht am fehlenden Antrag. Ein solcher Antrag wurde mit Schreiben des Klägers vom 20. Juli 2016 gestellt. Die Aussage im Protokoll zum Augenscheinstermin im Verfahren AN 9 K 17.00053, wonach ein Antrag auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung nicht gestellt wurde, ändert an der Einschätzung des Gerichts ebenso wenig wie der Hinweis im Baugenehmigungsbescheid vom 28. Januar 2019, dass eine Sanierungsgenehmigung noch nicht erteilt worden und gegebenenfalls noch zu beantragen sei.

## **28**

Ein gewichtiges Kennzeichen für das Erfordernis eines selbständigen, auf die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung gerichteten Antrags ist gerade in der Fristen- und Fiktionsregelung des § 145 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 BauGB 1987 (jetzt: § 145 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB) zu sehen, denn eine das behördliche Verfahren so stark beschränkende Regelung ist sowohl aus Sicht der Verwaltung als auch aus Sicht des Bürgers nur gerechtfertigt, wenn sie an einen Antrag geknüpft

wird, der sich so deutlich auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung richtet, dass die angerufene Behörde dies erkennt oder doch erkennen muss (vgl. BVerwG, B.v. 8.3.2001 - 4 B 76/00 - juris). Diese Voraussetzung erfüllt der Antrag vom 20. Juli 2016 ohne weiteres. Gegenstand und Ziel der begehrten Genehmigung wurden mit dem Antrag vom 20. Juli 2016 samt beigelegten Unterlagen deutlich zum Ausdruck gebracht. Schon aus dem Betreff („Antrag auf sanierungsrechtliche Baugenehmigung“), aber auch aus dem Text („... beantragen wir die sanierungsrechtliche Genehmigung ...“) und den beigelegten Unterlagen lässt sich unmissverständlich entnehmen, dass die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Errichtung der genannten Werbeanlage auf dem Vorhabengrundstück beantragt ist. Die angerufene Behörde hätte dies erkennen müssen. Die von der Beklagten zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, U.v. 15.1.1982 - 4 C 94.79 - juris), wonach der Baugenehmigungsantrag nicht kraft Gesetzes eine Konzentrationswirkung derart innehat, dass er alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen in sich vereinigt, vielmehr Genehmigungen, die außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich sind, in dem jeweils hierfür vorgeschriebenen Verfahren erwirkt werden müssen, passt ersichtlich nicht auf die hier vorliegende Konstellation. Im hier zu entscheidenden Verfahren wurde gerade ausdrücklich und schriftlich ein Antrag auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung gestellt. Es ist gerade nicht erforderlich, diesen in den gestellten Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung „hineinzudeuten“.

## 29

Wenn die Beklagte mit Verweis auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, U.v. 15.1.1982 - 4 C 94.79 - juris) weiter ausführt, dass der Antrag die angerufene Behörde eindeutig zum Ausdruck bringen muss, so verkennt sie, dass das Bundesverwaltungsgericht diese Anforderung gerade nicht gestellt hat (vgl. BVerwG, U.v. 15.1.1982 - 4 C 94.79 - juris, ebenso: BVerwG, B.v. 8.3.2001 - 4 B 76/00 - juris; OVG Berlin, U.v. 11.8.2000 - 2 B 8.96 - juris). Es genügt, auch unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen aufgrund der Genehmigungsfiktion, dass sich der Antrag so deutlich auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung richtet, dass die angerufene Behörde dies erkennt oder doch erkennen muss (vgl. BVerwG, B.v. 8.3.2001 - 4 B 76/00). Dies ist vorliegend der Fall.

## 30

Es kann auch nicht, wie die Beklagte meint, von einer Antragstellung bei einer unzuständigen Behörde gesprochen werden. Der Antrag auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung wurde bei der zuständigen Behörde, nämlich dem Landratsamt ... gestellt, § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Ausweislich der vorgelegten Behördenakten hat der Kläger mit Schreiben vom 20. Juli 2016 einen Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für das mit Antrag vom gleichen Tage beantragte Bauvorhaben der Errichtung einer Werbetafel bei der Beklagten eingereicht. Diese hat den Antrag zusammen mit dem Bauantrag und den sonst eingereichten Unterlagen an das Landratsamt ... weitergeleitet, zusammen mit der Stellungnahme nach § 36 BauGB und dem zugehörigen Begleitschreiben vom 16. August 2016 (Eingang beim Landratsamt ... am 18. August 2016). Die Vorschriften über die Sanierungsgenehmigung enthalten zwar keine Regelung dahingehend, ob der Antrag bei der Gemeinde oder bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist. Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO schreibt hinsichtlich des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung jedoch vor, dass dieser bei der Gemeinde einzureichen ist. Dem Interesse an einer Vereinfachung und Abkürzung des Verfahrens entspricht es, dass bei Vorhaben, die einer Baugenehmigung und einer Sanierungsgenehmigung bedürfen, auch der Antrag auf Erteilung einer Sanierungsgenehmigung über die Gemeinde bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist bzw. dies jedenfalls nicht schadet. Zum einen vereinfacht dies das Verfahren, denn die Gemeinde kann, anders als der Bauherr, besser beurteilen, ob sie für die Erteilung der Sanierungsgenehmigung zuständig ist. Zum anderen wird das Verfahren auch beschleunigt, denn - wie im Verfahren auf Erteilung einer Baugenehmigung - gibt diese Vorgehensweise der Gemeinde sogleich die Gelegenheit, das erforderliche Einvernehmen, § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB, zu erteilen bzw. zu verweigern und dann diese Stellungnahme zusammen mit dem Antrag auf Erteilung einer Sanierungsgenehmigung und den zugehörigen Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde weiterzuleiten. Jedenfalls ist der Antrag vom 20. Juli 2016 auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung mit Eingang beim Landratsamt ... spätestens am 18. August 2016 mit Wissen und Wollen von Kläger und Beklagtem bei dem zuständigen Landratsamt ... gestellt worden. Das Landratsamt ... hätte, auch wenn es im Adressfeld des Antrages vom 20. Juli 2016 nicht genannt ist, erkennen müssen, dass der Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung von ihr zu verbescheiden ist, ebenso wie es dies hinsichtlich des Bauantrages, der auch an die Gemeinde adressiert war, erkannt hat. Ein Blick in die Vorschrift des § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB hätte ausgereicht, um

zu erkennen, dass das Landratsamt für die Genehmigungserteilung zuständig ist. Es ist einer Behörde zuzutrauen, dass sie das Recht kennt und anwendet. Die etwas missverständliche Formulierung in Ziffer 2 des Schreibens der Beklagten von 16. August 2016 („Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB wird nicht erteilt.“) ändert hieran nichts. Überdies sei angemerkt, dass die Gemeinde, wenn sie als vermeintlich zuständige Behörde, § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die Sanierungsgenehmigung hätte versagen wollen, einen Ablehnungsbescheid an den Kläger hätte erlassen müssen. Die „Nichterteilung der Sanierungsgenehmigung“ in einem Schreiben mit der Überschrift „Anlage 1 zur Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB, Art. 64 BayBO“ ist keine Entscheidung über die Sanierungsgenehmigung, sondern als Verweigerung der Erteilung des Einvernehmens zur beantragten Sanierungsgenehmigung zu sehen.

### **31**

Schließlich ist die Frist zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung abgelaufen, ohne dass diese erteilt oder verweigert wurde.

### **32**

Die Sanierungsgenehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird, § 145 Abs. 2 Satz 1 bis 3 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 3, 4 BauGB. Bei Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden. Die Genehmigungsfrist kann höchstens um zwei Monate verlängert werden, § 145 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Selbst bei Annahme einer maximalen viermonatigen Frist, beginnend mit dem Eingang des Antrages auf Erteilung einer Sanierungsgenehmigung beim Landratsamt ... am 18. August 2016, ist die Frist bereits Ende 2016 abgelaufen, denn das Landratsamt ... hat die Genehmigung bis heute nicht erteilt. Insbesondere begann die Frist auch mit Eingang des Antrags auf Sanierungsgenehmigung beim Landratsamt ... zu laufen, denn der Antrag war bei Einreichung prüffähig, d. h. er enthielt alle für seine Prüfung benötigten Unterlagen. Es ist weder substantiiert vorgetragen noch ersichtlich, dass dem Antrag die erforderlichen Unterlagen nicht beigefügt waren. Vielmehr ergibt sich insbesondere aus dem Antragsschreiben vom 20. Juli 2016, dass, zusammen mit dem Antrag, auch Anschreiben, Bauantragsformular, Fotoblatt, Einverständniserklärung des Eigentümers, Eigentümersnachweis, vermaßter Lageplan, Abstandsflächenberechnung sowie die Baubeschreibung der Plakatanschlagstafel eingereicht wurden. Entsprechende Unterlagen befinden sich auch in der vorgelegten Behördenakte.

II. Die unzulässige Klage ist auch unbegründet.

### **33**

Sie ist gegen die falsche Beklagte gerichtet, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO. Bei der Verpflichtungsklage geht es nicht darum, die Rechtmäßigkeit eines Bescheides zu prüfen, sondern die Frage zu klären, ob der Kläger einen Anspruch auf den begehrten Verwaltungsakt hat und durch die Ablehnung in seinen Rechten verletzt wird, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Es ist daher unerheblich, bei wem der Antrag auf Erlass des begehrten Verwaltungsaktes gestellt wurde.

### **34**

Eine Verpflichtungsklage ist gegen die Behörde zu richten, die für den Erlass des begehrten Verwaltungsaktes zuständig ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht die beklagte Gemeinde, sondern die zuständige Bauaufsichtsbehörde, nämlich das Landratsamt ..., § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Auf die obigen Ausführungen unter I. wird verwiesen, insbesondere ist nicht etwa - wie der Kläger ausführt - § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB einschlägig und die beklagte Gemeinde für den Erlass der Sanierungsgenehmigung zuständig, weil im Zeitpunkt der sanierungsrechtlichen Ablehnung vom 6. April 2019 das Baugesuch bereits mit Bescheid vom 28. Januar 2019 genehmigt sei. § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB stellt nicht darauf ob, die Baugenehmigung und sanierungsrechtliche Genehmigung in einem engen zeitlichen Zusammenhang beantragt oder verbeschieden werden oder ob die Baugenehmigung bei Beantragung der Sanierungsgenehmigung schon erteilt ist. Maßgebliches Kriterium ist allein die Frage, ob für das beantragte Vorhaben, neben der sanierungsrechtlichen Genehmigung, auch eine Baugenehmigung zu erteilen ist. Dies ist hier der Fall, so dass § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB maßgeblich ist. Andernfalls stünde es im Belieben des Bauantragstellers die ihm genehme Zuständigkeit zu begründen, je nachdem, wann er den Bauantrag bzw. den Antrag auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung stellt. Eine solche Beliebigkeit dient nicht der Rechtssicherheit.

B.

**35**

Die Klage hat mit ihrem Anfechtungsantrag (Aufhebung des Ablehnungsbescheides der Beklagten vom 6. März 2019) Erfolg.

I.

**36**

Die fristgerecht erhobene Klage ist zulässig. Insbesondere liegt die Klagebefugnis vor, denn der Kläger wird durch den ablehnenden Verwaltungsakt, einen belastenden Verwaltungsakt (vgl. J. Müller in BeckOK, VwVfG, 48. Ed. 1.4.2020, § 48 Rn. 27; K/R, VwVfG, 20. Aufl. 2019, § 48 Rn. 64), in seinen Rechten, Art. 2 Abs. 1 GG, verletzt (Adressatentheorie). Nach der Adressatentheorie liegt die Klagebefugnis vor, wenn der Kläger Adressat eines belastenden Verwaltungsaktes ist, weil zumindest eine Verletzung des Art. 2 Abs. 1 VwGO in Betracht kommt (vgl. BVerwG, U.v. 21.8.2003 - 3 C 15/03 - juris). Ebenso besteht das Rechtsschutzbedürfnis, denn auch wenn der Bescheid von einer unzuständigen Behörde erlassen wurde, erzeugt er doch einen Rechtsschein. Daher besteht ein Bedürfnis, dass dieser Rechtsschein aufgehoben wird.

II.

**37**

Die Anfechtungsklage ist auch begründet. Die Klage wurde gegen die richtige Beklagte gerichtet, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO, denn der beklagte Ablehnungsbescheid wurde durch die beklagte Gemeinde als handelnde Körperschaft erlassen. Ebenso ist der Bescheid vom 6. März 2019 rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

**38**

Die den Bescheid erlassende Gemeinde war für den Erlass des Verwaltungsaktes sachlich unzuständig, § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Wie oben unter A) I. 2. bereits ausgeführt, ist das Landratsamt ... die für die Erteilung der Sanierungsgenehmigung zuständige Behörde. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen. Verstöße gegen die sachliche Zuständigkeit führen nicht zur Nichtigkeit (vgl. Art. 44, 45 BayVwVfG), aber zur formellen Rechtswidrigkeit des Verwaltungsaktes. Zwar führt nicht jeder formeller Fehler zur Aufhebung des Verwaltungsaktes, Art. 46 BayVwVfG. Verstöße gegen die sachliche Zuständigkeit sind jedoch Verfahrensfehler ohne Heilungsmöglichkeit und führen immer zu einer beachtlichen Rechtswidrigkeit des Bescheides und damit zur Aufhebung des Bescheides (vgl. BayVGh, B.v. 13.8.1996 - 20 CS 96.2396 - juris).

C.

**39**

Die Klage ist mit ihrem hilfsweisen Feststellungsantrag, gerichtet auf die gerichtliche Feststellung, dass die mit Schreiben vom 20. Juli 2016 beantragte Sanierungsgenehmigung als erteilt gilt, zulässig und begründet.

I.

**40**

Die Klage ist zulässig.

**41**

Die Feststellungsklage ist für das Begehren die statthafte Klageart, § 43 Abs. 1 VwGO. Mit der Feststellungsklage kann die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses oder der Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes begehrt werden, wenn der Kläger ein berechtigtes Interesse an der baldigen Feststellung hat, § 43 Abs. 1 VwGO. Der Kläger begehrt die Feststellung, dass die mit Antrag vom 20. Juni 2016 begehrte Sanierungsgenehmigung als erteilt gilt. Damit begehrt er die Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses. Der Begriff des Rechtsverhältnisses ist weit auszulegen. Unter einem Rechtsverhältnis i.S.d. § 43 Abs. 1 sind diejenigen rechtlichen Beziehungen zu verstehen, die sich aus einem konkreten Sachverhalt aufgrund einer diesen Sachverhalt betreffenden öffentlich-rechtlichen Norm für das Verhältnis von natürlichen oder juristischen Personen untereinander oder einer Person zu einer Sache ergeben (vgl. Pietzcker in Schoch/Schneider/Bier, VwGO, 38. EL Januar 2020, § 43 Rn. 7). Es kann auch die Feststellung verlangt werden, dass zwischen dem Kläger oder dem Beklagten und einem Dritten

ein Rechtsverhältnis besteht oder nicht besteht. Dann muss aber das Feststellungsinteresse gerade gegenüber der beklagten Partei bestehen (vgl. BVerwG, U.v. 27.6.1997 - 8 C 23/96 - juris Rn. 17; Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 43 Rn. 22).

#### 42

Aufgrund der beantragten Sanierungsgenehmigung und dem eingetretenen Fristenablauf geht es ganz konkret um die aus § 145 Abs. 1 Satz 2, 3 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 4 BauGB resultierende Rechtsfolge des Eintritts der Fiktionswirkung, also um rechtliche Beziehungen zwischen dem Kläger und der Beklagten. Die Sanierungsgenehmigung, und damit auch deren Fiktion, regelt vor allem auch die Rechtsbeziehung zur Gemeinde (vgl. hierzu: Krautzberger in EZBK, BauGB, 127. EL Februar 2020, § 145 Rn. 85). Die beklagte Gemeinde bestreitet den Eintritt der Fiktion und leitet hieraus die Folge ab, dass die Sanierungsgenehmigung noch nicht erteilt wurde. Überdies kommt eine Klagemöglichkeit der Gemeinde in Betracht, wenn ein Vorhaben trotz fehlender sanierungsrechtlicher Genehmigung verwirklicht wird (vgl. OVG Thüringen, B.v. 22.10.1998 - 1 EO 1056/98 - juris Rn. 36 ff.). Das Bestehen dieses Rechtsverhältnisses ist auch streitig, d. h. wird vom Prozessgegner in Abrede gestellt (vgl. hierzu: Pietzcker in Schoch/Schneider/Bier, VwGO, 38. EL Januar 2020, § 43 Rn. 17); die Beklagte erkennt den Eintritt der Fiktionswirkung nicht an.

#### 43

Zwar besteht wohl auch zum Landratsamt eine rechtliche Beziehung des Klägers, denn das Landratsamt ist für den Erlass der Sanierungsgenehmigung zuständig und ist als Bauaufsichtsbehörde auch zur Überwachung der Einhaltung der Vorschriften verpflichtet. Dies kann hier jedenfalls dahinstehen, denn begehrt ist die Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses zwischen Kläger und Beklagter.

#### 44

Die Klagebefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO analog, des Klägers ist trotz mittlerweile erfolgtem Bauherrenwechsel gegeben. Die obigen Ausführungen (siehe A.) □. 1.) zur Klagebefugnis bei der Verpflichtungsklage gelten entsprechend.

#### 45

Der Kläger hat auch ein berechtigtes Interesse an der baldigen Feststellung, § 43 Abs. 1 VwGO. Es besteht eine unklare Rechtslage, denn es ist unklar, ob die Sanierungsgenehmigung aufgrund der Fiktion als bereits erteilt gilt. Diese Frage wird von der Beklagten anders interpretiert als von dem Kläger. Der Kläger möchte sein zukünftiges Verhalten danach ausrichten, denn bei bereits eingetretener Fiktion ist die nochmalige Erteilung einer Sanierungsgenehmigung nicht mehr erforderlich.

#### 46

Die Zulässigkeit der Feststellungsklage entfällt auch nicht aufgrund Subsidiarität. Die Feststellung kann nicht begehrt werden, soweit der Kläger seine Rechte durch Gestaltungs- oder Leistungsklage verfolgen kann oder hätte verfolgen können, § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Die Feststellungsklage ist demnach unzulässig, wenn der Kläger den von ihm verfolgten Zweck mit einer anderen von der VwGO vorgesehenen Klage ebenso gut oder besser erreichen kann. Wo die Feststellungsklage allerdings effektiveren Rechtsschutz gewähren kann, etwa weil das streitige Rechtsverhältnis bei der Leistungs- oder Gestaltungsklage nur Vorfrage ist, ist die Subsidiarität zu verneinen (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1997 - 1 C 2/95 - juris Rn. 25).

#### 47

Der Kläger könnte vom Landratsamt ... die Erteilung eines Fiktionszeugnisses verlangen, § 145 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB, und bei dessen Verweigerung Klage erheben, wobei hier nicht entschieden werden muss, ob diesbezüglich die Verpflichtungs- oder die allgemeine Leistungsklage statthaft wäre. Mit dem Zeugnis nach § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB wird festgestellt, dass eine Genehmigung als erteilt gilt, weil die Frist, innerhalb derer sie hätte versagt werden können, verstrichen war, vgl. Söfker in EZBK, BauGB, 136. EL Oktober 2019, § 22 Rn. 56a. In diesem Verfahren (Verpflichtungs- oder allgemeine Leistungsklage) würde die Frage, ob die Fiktionswirkung eingetreten ist, auch vollumfänglich geklärt werden.

#### 48

Die Feststellungsklage ist im vorliegenden Fall dennoch nicht subsidiär und damit zulässig, da man den Kläger andernfalls zwingen würde, ein Fiktionszeugnis zu beantragen (dieses gegebenenfalls einzuklagen),

welches er gar nicht benötigt. Die geplante Werbeanlage kann nämlich auch ohne Vorlage des Fiktionszeugnisses rechtmäßig errichtet werden. Die Ausstellung eines Fiktionszeugnisses ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, ein Beteiligter kann die Ausstellung des Fiktionszeugnisses indes beantragen. Dann ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, ein solches auszustellen, § 145 Abs. 1 Satz 2, 3 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB. Für die rechtmäßige Errichtung der Werbeanlage genügt der tatsächliche Eintritt der Fiktion. Dies müssen die Beteiligten gegen sich gelten lassen, zumal der Eintritt der Fiktion gerichtlich festgestellt wird.

#### **49**

Das Gericht folgt damit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in seinem Beschluss vom 19. November 1968 (BVerwG, B.v. 19.11.1968 - IV B 93.68 - BRS Bd. 20 Nr. 94, juris nur Kurztext (Az.: IV B 93.68)). Danach soll die Feststellungsklage dann nicht zulässig sein, wenn eine Genehmigung als erteilt gilt (§ 23 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 BBauG), jedoch zulässig sein, wenn die andere Alternative des § 23 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BBauG einschlägig ist, eine Genehmigung also nicht erforderlich ist. Den letzteren Fall kennzeichne nämlich, dass der Betroffene einer Bescheinigung nach § 23 Abs. 2 Satz 1 BBauG nicht notwendig bedarf, es somit in seiner Freiheit steht, ob er um eine solche Bescheinigung nachsuchen will. Diese Freiheit wiederum schließe es aus, den Betroffenen über die Anwendung des § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO zu einem Antrag nach § 23 Abs. 2 Satz BBauG (heute BauGB) zu zwingen (vgl. BVerwG, B.v. 19.11.1968 - IV B 93.68 a.a.O.; im Ergebnis auch: OVG LSA, U.v. 20.1.1999 - A 2 S 130/97 - juris Rn. 40). Anders als in der der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zugrundeliegenden Konstellation (wo es einer Fiktionsbescheinigung bedurfte und damit die Subsidiarität bejaht wurde) ist im hier zu entscheidenden Fall die Vorlage der Fiktionsbescheinigung, wie bereits ausgeführt, gerade nicht erforderlich. Daher würde bei Anwendung des § 43 Abs. 2 VwGO der Kläger gezwungen, die Erteilung einer Fiktionsbescheinigung zu beantragen, obwohl er hierzu nicht verpflichtet ist und dieser auch nicht bedarf. Eine Subsidiarität der Feststellungsklage ist nicht gegeben.

#### **II.**

#### **50**

Der auf die gerichtliche Feststellung, die Genehmigungsfiktion sei durch Fristablauf eingetreten, gerichtete Feststellungsantrag ist auch begründet. Die Klage richtet sich gegen die richtige Beklagte. Die sanierungsrechtliche Genehmigungsfiktion ist eingetreten, § 145 Abs. 1 Satz 2, 3 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 3, 4 BauGB, so dass die mit Schreiben vom 20. Juli 2016 beantragte Sanierungsgenehmigung als erteilt gilt.

#### **51**

1. Die Feststellungsklage richtet sich gegen die richtige Beklagte. Die Feststellungsklage ist gegen den Rechtsträger zu richten, demgegenüber das Bestehen/Nichtbestehen des Rechtsverhältnisses festgestellt werden soll (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 43 Rn. 44). Dies ist die beklagte Gemeinde, denn ihr gegenüber ist das Rechtsverhältnis festzustellen. Auf die obigen Ausführungen unter I. wird entsprechend verwiesen.

#### **52**

2. Die Sanierungsgenehmigung wurde bereits erteilt und zwar im Wege der Fiktion, §§ 145 Abs. 1 Satz 3, 22 Abs. 5 Satz 4 BauGB. Auf die obigen Ausführungen unter A. I. 2. wird diesbezüglich verwiesen. Die mit Schreiben vom 20. Juli 2016 beantragte Sanierungsgenehmigung gilt als erteilt. Die aufgrund der Fiktion erfolgte Genehmigung hat die volle Rechtswirkung einer tatsächlich erteilten Genehmigung (vgl. Krautzberger in EZBK, BauGB, 137. EL Februar 2020, § 145 Rn. 20). Unerheblich ist, ob nach § 145 Abs. 2 bis 4 BauGB ein Anspruch auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung bestanden hätte, so dass die diesbezüglichen Ausführungen der Beteiligten nicht entscheidungserheblich sind.

#### **D.**

#### **53**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 VwGO und richtet sich nach dem anteiligen Obsiegen/Unterliegen von Kläger und Beklagter.

#### **54**

Die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.