

**Titel:**

**Feststellungsklage wegen "Stellplatzkonto"**

**Normenkette:**

VwGO § 43

**Leitsätze:**

1. Unter einem feststellungsfähigen Rechtsverhältnis sind die rechtlichen Beziehungen zu verstehen, die sich aus einem konkreten Sachverhalt aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Norm für das Verhältnis mehrerer Personen untereinander oder einer Person zu einer Sache ergeben, kraft derer eine der beteiligten Personen etwas Bestimmtes tun muss, kann oder darf oder nicht zu tun braucht.

Unselbstständige Elemente oder Vorfragen, von deren Vorliegen die Rechtsbeziehungen abhängen, stellen kein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis dar. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die grundsätzliche Klärung einer rechtlich zwischen den Beteiligten streitigen, aber abstrakt bleibenden Frage, kann mit der Feststellungsklage nicht erreicht werden. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses, Zuordnung von abgelösten Stellplätzen, Feststellungsklage

**Vorinstanz:**

VG Ansbach, Urteil vom 11.09.2020 – AN 17 K 18.1510

**Fundstellen:**

BayVBI 2021, 698

BeckRS 2021, 20907

LSK 2021, 20907

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 33.000,00 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass ihren beiden Grundstücken FINr. ...1 und ...3 Gemarkung A\* ... 27 abgelöste Kfz-Stellplätze zugeordnet sind.

2

Sie beruft sich hierzu einerseits auf eine im Januar 1992 getroffene und die Grundstücke FINr. ...1, ...3 und ...4 Gemarkung A\* ... betreffende Vereinbarung der Rechtsvorgängerin der Klägerin (O\* ... KG) mit der Beklagten, die im Zusammenhang mit der Erteilung einer Baugenehmigung vom 16. Januar 1992 für den Neubau und die Erweiterung von Druckereihallen und des danach erforderlichen Stellplatznachweises abgeschlossen wurde. Zudem verweist sie auf eine die „Stellplatzablöse“ betreffende Klausel unter XV. im notariellen Kaufvertrag vom 18. Dezember 2015 über den Verkauf des Grundstücks FINr. ...4 Gemarkung A\* ... zwischen der T\* ... GmbH als Verkäuferin und der K\*\* ... GmbH & Co.KG als Käuferin. An die Fa. T\* ... GmbH hatte die Klägerin u.a. die drei in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke FINr. ...1, ...3 und ...4 mit notariellem Kaufvertrag vom 13. November 2014 verkauft. Nach der Regelung unter XV. im notariellen Kaufvertrag vom 18. Dezember 2015 sollten etwaige vom Verkäufer bzw. dessen Rechtsvorgänger geleistete Stellplatzablösezahlungen für die Grundstücke FINr. ...1, ...3 und ...4 ausschließlich dem

Verkäufer zugutekommen bzw. „bei dessen Restgrundstück“ verbleiben und nicht anteilig auf den Käufer mit übergehen.

### 3

Mit Bescheid vom 28. Dezember 2015 erteilte die Beklagte der K\* ... GmbH die Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung des Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück FINr. ...4 Gemarkung A\* ... zu einem Asylbewerberheim und Lager, wobei ausweislich der Nebenbestimmung IV.6 zu diesem Bescheid davon ausgegangen wurde, dass elf der zwölf nachzuweisenden Kfz-Stellplätze durch anteilige Anrechnung auf den vorhandenen fiktiven Bestand nachgewiesen seien. Der eine noch nachzuweisende Stellplatz war danach abzulösen.

### 4

Nachdem die Klägerin nach Rückabwicklung des Kaufvertrags zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der T\* ... GmbH vom 13. November 2014 und Rückauflassungsvertrag vom 20. Dezember 2016 wieder Eigentümerin u.a. der Grundstücke FINr. ...1 und ...3 Gemarkung A\* ... geworden und die Frage, wie die 27 auf der Grundlage der Vereinbarung vom Januar 1992 abgelösten Stellplätze den Grundstücken 1\* ...1, ...3 und ...4 zuzuordnen seien, mit der Beklagten in der Folge anlässlich von Nutzungsänderungen kontrovers diskutiert worden war, erhob die Klägerin am 6. August 2018 zum Verwaltungsgericht Klage auf Feststellung, dass ihren Grundstücken FINr. ...1 und ...3 Gemarkung A\* ... 27 in der Vergangenheit abgelöste Stellplätze zugeordnet seien. Diese Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 11. September 2020 als unzulässig abgewiesen. Es gehe der Klägerin nicht um die Feststellung des (Nicht-) Bestehens eines Rechtsverhältnisses. Die Frage der Erfüllung der Stellplatzpflicht durch bereits abgelöste Stellplätze sei eine nicht feststellungsfähige Vorfrage im Rahmen einer Prüfung nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO und begründe isoliert keine Rechte und Pflichten zwischen der Klägerin und der Baugenehmigungsbehörde. Daher sei auch ein berechtigtes Interesse der Klägerin im Sinn des § 43 Abs. 1 VwGO höchst fraglich, zumal sie das Instrument des Vorbescheids nutzen könne. Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Rechtsschutzbegehren weiter.

### 5

Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

### II.

### 6

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die Berufung ist nicht wegen geltend gemachter ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) oder grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) zuzulassen.

### 7

1. Die Klägerin beruft sich auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche Zweifel bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was innerhalb offener Frist zur Begründung des Zulassungsantrags dargelegt wurde (§ 124 a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel hier nicht.

### 8

a) Die Klägerin weckt keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts, indem sie vorbringt, dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom 29. Juni 2009 (Az. 15 ZB 08.1051 - juris), den das Verwaltungsgericht zum Beleg für das Fehlen eines feststellungsfähigen Rechtsverhältnisses angeführt habe, habe ein anderer Sachverhalt zugrunde gelegen. Es sei um die Frage gegangen, ob der Bauherr im Rahmen einer Baugenehmigung die Feststellung verlangen könne, wie viele in der Vergangenheit abgelöste Stellplätze nach Realisierung des genehmigten Vorhabens für künftige Vorhaben noch zur Verfügung stünden. Die Klägerin verkennt dabei bereits, dass das Verwaltungsgericht sich hinsichtlich der Einschätzung, die von der Frage der Erteilung der Baugenehmigung losgelöste, isolierte Feststellung der nachzuweisenden Stellplätze zwischen dem Bauherrn und der Genehmigungsbehörde betreffe keinerlei Rechte und Pflichten und deshalb auch kein Rechtsverhältnis, auf Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofs stützt, die sich nicht auf die in diesem Verfahren in der Hauptsache erhobene Verpflichtungsklage auf Erlass eines feststellenden Verwaltungsakts, sondern auf die hilfsweise erhobene

Feststellungsklage, gerichtet darauf, dass insgesamt 47 Stellplätze abgelöst wurden und nach einer Nutzungsänderung zwölf abgelöste Stellplätze zum Nachweis bereits erfolgter Stellplatzablösung noch zur Verfügung stehen, beziehen (vgl. BayVGh, B.v. 29.6.2009 - 15 ZB 08.1051 - juris Rn. 1, 13). Dem Verwaltungsgericht ist darin beizupflichten, dass die Erwägungen des Verwaltungsgerichtshofs auf die vorliegende Konstellation, in der es der Klägerin darum geht, feststellen zu lassen, wie viele von ihr in der Vergangenheit abgelöste Stellplätze ihren beiden Grundstücken noch zuzuordnen sind, übertragen werden können. In beiden Fällen soll geklärt werden, inwieweit für zukünftige oder weitere Bauvorhaben noch Anrechnungsmöglichkeiten bestehen.

## 9

b) Soweit die Klägerin von einer anderen Fallgestaltung deshalb ausgeht, weil sie mit ihrer Klage und ihrem Feststellungsantrag sinngemäß die Feststellung begehrt, dass sich die Zahl anzurechnender Stellplätze (27) auf und zu Gunsten zweier ihrer Grundstücke durch die einem Dritten, der Fa. K\* ... GmbH, erteilte Baugenehmigung vom 28. Dezember 2015 für ein Bauvorhaben auf einem früher in ihrem Eigentum stehenden Grundstück nicht zu ihren Lasten vermindert habe, wohingegen die Beklagte aus der betreffenden Baugenehmigung ableiten wolle, dass sich ihr „Stellplatzkonto“ um elf Stellplätze reduziert habe, legt sie ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis im Sinne des § 43 Abs. 1 VwGO nicht dar.

## 10

Unter einem feststellungsfähigen Rechtsverhältnis sind die rechtlichen Beziehungen zu verstehen, die sich aus einem konkreten Sachverhalt aufgrund einer diesen Sachverhalt betreffenden öffentlich-rechtlichen Norm für das Verhältnis mehrerer (natürlicher oder juristischer) Personen untereinander oder einer Person zu einer Sache ergeben, kraft derer eine der beteiligten Personen etwas Bestimmtes tun muss, kann oder darf oder nicht zu tun braucht (vgl. BVerwG, U.v. 20.11.2014 - 3 C 26.13 - juris Rn. 12 m.w.N.).

Unselbständige Elemente oder Vorfragen, insbesondere Tatbestandsmerkmale, von deren Vorliegen die Rechtsbeziehungen zwischen den Beteiligten abhängen, stellen ihrerseits aber kein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis dar (vgl. BVerwG, B.v. 26.7.2007 - 6 B 25.07 - juris Rn. 4; OVG NW, U.v. 3.6.2015 - 20 D 16/14.AK - juris Rn. 34; Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 43 Rn. 15).

## 11

Die Argumentation der Klägerin, es gehe ihr um die Feststellung, dass das von der Beklagten angeführte Rechtsverhältnis, mit dem die Beklagte ihre Ansicht zur Verminderung der Stellplätze auf Grundstücken der Klägerin begründe, nicht bestehe (negatives Feststellungsinteresse), woraus die positive Feststellung eines der Klägerin zukommenden Stellplatzkontos mit 27 in der Vergangenheit abgelösten Stellplätzen resultiere, verfängt demnach nicht. Selbst im Hinblick auf die der K\* ... GmbH erteilte Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung vom 28. November 2015 und darauf, dass bei entsprechendem berechtigtem Interesse auch die Feststellung verlangt werden kann, dass zwischen einer Partei und einem Dritten ein Rechtsverhältnis besteht oder nicht besteht (vgl. BVerwG, B.v. 26.7.2007 - 6 B 25.07 - juris Rn. 3), ändert dies nichts daran, dass die Klägerin mit ihrer Klage nicht das Bestehen oder Nichtbestehen eines selbständigen Rechtsverhältnisses begehrt. Zwar stellt der Anspruch eines Bauherrn auf Erteilung einer Baugenehmigung eine rechtliche Beziehung im Sinn des § 43 Abs. 1 VwGO dar (vgl. BayVGh, B.v. 29.6.2009 - 15 ZB 08.1051 - juris Rn. 14). Abgesehen davon, dass sich die Feststellungswirkung der im Übrigen bestandskräftigen Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung vom 28. November 2015 im Sinne einer Unbedenklichkeitsbescheinigung darin erschöpft, dass dem Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Entscheidung geltenden und geprüften Recht keine Hindernisse entgegenstehen (vgl. BayVGh, B.v. 29.6.2009 - 15 ZB 08.1051 a.a.O. Rn. 11 m.w.N.; Lechner in Busse/Kraus, BayBO, Stand März 2021, BayBO, Art. 68 Rn. 35 m.w.N.), stellt sich die Berechnung der nachzuweisenden Stellplätze nur als Vorfrage der auch unter dem Aspekt eines erforderlichen Stellplatznachweises vorzunehmenden Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens dar. Unabhängig davon, ob oder in welcher Weise bei dieser Berechnung in der Vergangenheit abgelöste Stellplätze anteilig einbezogen wurden, erwachsen aus ihr, anders als aus der sich hier aus ihr ergebenden Nachweisverpflichtung für noch einen Stellplatz, die jedoch nur den Bauherrn trifft (vgl. Nebenbestimmung IV.6 der Baugenehmigung vom 28.11.2015), für sich betrachtet, keine Rechte oder Pflichten (vgl. BVerwG, B.v. 26.7.2007 - 6 B 25.07 - juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 29.6.2009 a.a.O. Rn. 14). Letztlich verfolgt die Klägerin somit hier, losgelöst von den konkreten Umständen eines bestimmten baurechtlichen Antrags, die grundsätzliche Klärung einer rechtlich zwischen den Beteiligten streitigen, aber abstrakt bleibenden Frage, die mit der Feststellungsklage jedoch nicht erreicht

werden kann (vgl. OVG NW, U.v. 3.6.2015 - 20 D 16/14.AK - juris Rn. 36; ThürOVG, U.v. 14.11.2013 - 3 KO 899/11 - juris Rn. 27).

## 12

c) Auf das Zulassungsvorbringen, wonach das Verwaltungsgericht unzutreffend auch noch das berechnete Interesse der Klägerin an der begehrten Feststellung als höchst fraglich angesehen habe, obwohl es der Klägerin nicht um ein konkretes Bauvorhaben gehe, für das ein Vorbescheid beantragt werden könne, sondern um Rechtssicherheit im Fall einer Weiternutzung des Bestandes im Wege der Vermietung oder Veräußerung, zumal die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze ein wesentlicher wertbildender Faktor sei, kommt es in Anbetracht dessen, dass schon ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis zu verneinen ist, nicht an.

## 13

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

## 14

Die Klägerin, die insoweit auf den außerordentlichen Umfang der Behördenakten mit bis in das Jahr 1982 zurückliegenden Vorgängen und die Betroffenheit mehrerer Grundstücke hinweist, ansonsten aber mit ihrem diesbezüglichen Vorbringen nicht über das hinausgeht, was sie zur Begründung ihrer Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils ausgeführt hat, legt damit nicht dar, dass die Rechtssache entscheidungserhebliche Fragen aufwirft, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereiten, sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausheben (vgl. BayVGH, B.v. 2.2.2021 - 9 ZB 18.1513 - juris Rn. 12 m.w.N.). Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich, soweit sie überhaupt entscheidungserheblich sind, ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären (vgl. BayVGH, B.v. 22.10.2019 - 9 ZB 15.2637 - juris Rn. 17 m.w.N.).

## 15

3. Die Berufung ist nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) zuzulassen.

## 16

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.5.2019 - 9 ZB 18.1261 - juris Rn. 17). Dem wird das Zulassungsvorbringen, mit dem Fragen aufgeworfen werden, denen nur im Fall der Zulässigkeit der Feststellungsklage grundsätzliche Bedeutung zukommen könnte, nicht gerecht.

## 17

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

## 18

Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

## 19

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit dieser Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).