

# Hessischer Verwaltungsgerichtshof

## Dokumentation: 5 A 679/16

Urteil Rev. n. zugel. vom 18.12.2017

Sachgebiet: 1132 (Ausbaubeiträge

)

---

### **Vorinstanz:**

VG Gießen

AZ: 2 K 809/14.GI

erledigt am: 16.11.2015

---

### **Titel:**

Straßenbeitrag

### **Leitsatz:**

Ein Bildungszentrum, das seiner Art nach wie ein Tagungshotel betrieben wird, ist straßenbeitragsrechtlich als gewerbliche Grundstücksnutzung zu qualifizieren. Bei entsprechender satzungsrechtlicher Grundlage ist in diesem Fall der Eigentümer auch in anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten zu einem grundstücksbezogenen Artzuschlag heranzuziehen.

### **Suchwörter:**

ANNEX, ARTZUSCHLAG, BESTIMMTHEIT, BILDUNGSZENTRUM, ERSCHLIEßUNGSANLAGE, GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GEWERBLICH, GRUNDSTÜCKSNUTZUNG, HAUPTSTRAßENZUG, SATZUNG, SONDERVORTEIL, TAGUNGSHOTEL, ZIEL- UND QUELLVERKEHR

### **Normen:**

SKG § 11, StrBS der Stadt Gladenbach § 10

5. Senat  
5 A 679/16  
VG Gießen 2 K 809/14.GI

---



## HESSISCHER VERWALTUNGSGERICHTSHOF

### IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

In dem Verwaltungsstreitverfahren

1. des Herrn ...,  
2. der Frau ...,  
beide wohnhaft: ...,

Kläger und  
Berufungsbeklagte,

bevollmächtigt: Rechtsanwälte Wörner Schäfer Rückert Anwälte und Notare,  
Wertherstraße 14 a, 35578 Wetzlar,

gegen

die Stadt Gladenbach,  
vertreten durch den Magistrat,  
Karl-Waldschmidt-Straße 3, 35075 Gladenbach,

Beklagte und  
Berufungsklägerin,

bevollmächtigt: Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.,  
vertreten durch seinen geschäftsführenden Direktor,  
Henri-Dunant-Straße 13, 63165 Mühlheim am Main,

wegen Straßenbeiträgen

hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof - 5. Senat - durch

Richter am Hess. VGH ...

als Berichterstatter ohne mündliche Verhandlung am 18. Dezember 2017 für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Gießen vom 16. November 2015 - 2 K 809/14.GI - wird zurückgewiesen.

Auf die Anschlussberufung der Kläger wird das erstinstanzliche Urteil abgeändert:

Der Bescheid der Beklagten vom 21. Juni 2013 in der Fassung des Widerspruchsbescheids vom 26. Februar 2014 wird aufgehoben, soweit er den Betrag von 3.975,21 € übersteigt. Im Übrigen wird die Anschlussberufung zurückgewiesen.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben die Beklagte 30,5 % und die Kläger 69,5 % zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

#### **Tatbestand:**

- 1 Mit der vom Senat zugelassenen Berufung wendet sich die Beklagte gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Gießen vom 16. November 2015, das ihren Bescheid über die Heranziehung der Kläger zu einem Straßenbeitrag für den grundhaften Um- und Ausbau der Verkehrsanlage „Schlossallee“ in der Kernstadt der Beklagten vom 21. Juni 2013 in der Fassung des Widerspruchsbescheids vom 26. Februar 2014 aufgehoben hat, soweit er den Betrag von 4.561,04 € übersteigt.
- 2 Hinsichtlich des Sachverhalts wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung des Verwaltungsgerichts Bezug genommen, da sich der entscheidende Berichterstatter diese Feststellungen in vollem Umfang zu Eigen macht (§ 130b Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO -).

- 3 Mit Urteil vom 16. November 2015 hat das Verwaltungsgericht Gießen den vorgenannten Straßenbeitragsbescheid der Beklagten in der Fassung des Widerspruchsbescheids in dem zuvor dargestellten Umfang aufgehoben. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Verteilung des umlagefähigen Aufwands auf die erschlossenen Grundstücke zu Recht gemäß § 6 Satz 2 der Straßenbeitragssatzung - StrBS - der Beklagten wegen der Zulässigkeit unterschiedlicher baulicher Nutzung nach den Geschossflächen vorgenommen worden sei. Zu Recht habe die Beklagte gemäß § 8 Abs. 1 StrBS auch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt, der entgegen der Auffassung der Kläger weder an (formellen) Mängeln leide, noch funktionslos geworden sei. Auch die korrigierte Berechnung des beitragsfähigen Aufwandes, der auf die Anlieger zu verteilen sei, begegne keinen rechtlichen Bedenken. Die teilweise Rechtswidrigkeit des Bescheides folge allein daraus, dass die Beklagte die umlagefähigen Grundstücke nicht zutreffend ermittelt habe. Das gelte zunächst für das Grundstück Flur X, Flurstück B/C. Insoweit seien über die herangezogene Fläche von 1.890 m<sup>2</sup> hinaus auch die weiteren 9.683 m<sup>2</sup> heranzuziehen, da das Grundstück von der Schlossallee erschlossen werde, jedoch dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen sei, so dass diese Parkanlage mit einer Geschossflächenzahl von 0,125 zu berücksichtigen sei. Gleiches gelte für das Grundstück Flur X, Flurstück B/D. Nach § 8 Abs. 4e StrBS sei auch das Grundstück Flur Y, Flurstück E/F mit einer Geschossflächenzahl von 0,25 zu berücksichtigen. Zu Unrecht habe die Beklagte schließlich die Grundstücke E/G, E/H, E/I und E/J unberücksichtigt gelassen, denn es handele sich bei dem Stichweg, an dem diese Grundstücke anlägen, um eine unselbstständige Erschließungsanlage. Das Grundstück E/J sei deshalb mit dem Faktor 0,2, die Grundstücke E/H und E/G mit dem Faktor 0,7 (jeweils gemäß § 8 Abs. 1 StrBS) sowie das Grundstück E/I (Tennisplätze) gemäß § 10 Abs. 2e StrBS mit Faktor 0,25 zu berücksichtigen. Zu Recht habe die Beklagte dagegen das Grundstück Flur A, Flurstück K/L (Verdi Bildungszentrum) mit dem Faktor 0,8 für 2-geschossige Bebauung herangezogen, eine Fläche von 1.229 m<sup>2</sup>, die nach dem Flächennutzungsplan als „Wald“ ausgewiesen sei, ebenso unberücksichtigt gelassen wie die Waldfläche nördlich der Schlossallee (Flur A, Flurstück B/D), die nicht an der Schlossallee anliege.

- 4 Auf Antrag der Beklagten hat der Senat mit Beschluss vom 11. März 2016 - 5 A 2766/15.Z - die Berufung der Beklagten zugelassen.
- 5 Zur Begründung der Berufung trägt die Beklagte unter Bezugnahme auf die Ausführungen im Zulassungsantrag vor, das Verwaltungsgericht habe den angefochtenen Bescheid in der Fassung des Widerspruchsbescheids zu Unrecht aufgehoben, soweit der Bescheid dem Betrag von 4.561,04 € übersteige. Die Heranziehung weiterer 9.683 m<sup>2</sup> des Grundstücks Flur X, Flurstück B/C, des Grundstücks Flur X, Flurstück B/D und des Grundstücksflur Y, Flurstück E/F, komme nicht in Betracht, da es sich bei diesen Flächen um Erschließungsanlagen handele, die nicht an der Verteilung des umlagefähigen Aufwands der ausgebauten Straße teilnähmen. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts handele es sich bei dem „Stichweg Schlossallee“ um eine selbstständige Erschließungsanlage. Das Verwaltungsgericht räume selbst ein, dass der Stichweg aufgrund des optischen Eindrucks auf den ersten Blick selbstständig erscheine. Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung erreiche er fast einhundert Meter, er besitze die gleiche Ausstattung wie die Hauptanlage und weise an seinem Ende keine eindeutige optische Abgrenzung auf, sondern verbreitere sich gegenüber der Breite der Hauptanlage. Allein die übereinstimmende Verkehrsbedeutung ändere daran nichts. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, der Stichweg erschließe nur vier Grundstücke, das Gelände des Tennisplatzes und drei Wohngrundstücke, sei dies zwar zutreffend, jedoch verkenne das Verwaltungsgericht bei seiner Wertung, dass es sich bei den Wohngrundstücken teilweise um sehr große villenartige Grundstücke handele, sowie bei dem Sportplatz um eine große Fläche, die entsprechend Ziel- und Quellverkehr mit den daraus resultierenden Verkehrsbewegungen auf der ausreichend breit ausgebauten Anlage verursache. Vor diesem Hintergrund könne nicht von einer untergeordneten Erschließungsfunktion im Sinne einer Zufahrt und damit nicht von einem „Annex“ zur Hauptanlage gesprochen werden.
- 6 Die Beklagte beantragt,  
  
das Urteil des Verwaltungsgerichts Gießen vom 16. November 2015 - 2 K 809/14.GI - abzuändern, die Klage insgesamt abzuweisen und Anschlussberufung der Kläger zurückzuweisen.

7 Die Kläger beantragen,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen und unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Gießen vom 16. November 2015 - 2 K 809/14.GI - den Bescheid der Beklagten vom 21. Juni 2013 in der Fassung des Widerspruchsbescheids vom 26. Februar 2014 in vollem Umfang aufzuheben.

8 Zur Begründung des Zurückweisungsantrages und der am 9. Mai 2016 eingelegten Anschlussberufung führt der Bevollmächtigte der Kläger aus, für die Entscheidung über die Heranziehung der innerörtlichen Grünanlagen sei es ohne Bedeutung, ob diese als Erschließungsanlagen im Sinne von § 123 Abs. 2 BauGB einzustufen seien, denn Straßenbeitragsrecht sei Landesrecht. Nach § 11 Hess KAG sei das örtliche Satzungsrecht maßgeblich. Nach der Straßenbeitragssatzung der Beklagten sei der umlagefähige Aufwand auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen, wozu nach § 8 Abs. 4 StrBS auch Gemeinbedarfsflächen zu zählen seien. Im Übrigen dienten die betroffenen Flächen nicht nur öffentlichen Zwecken, sondern es handele sich auch um private bzw. gewerbliche Freizeiteinrichtungen, aus denen die Beklagte Pachteinnahmen erziele. Hinsichtlich der Unselbstständigkeit des Stichweges sei darauf hinzuweisen, dass dieser - anders als der Hauptstraßenzug - nur auf etwa 30 bis 40 % der Länge über beidseitige Gehwege verfüge. Darüber hinaus sei die Anschlussberufung begründet, weil der Bebauungsplan Nr. 7 der Beklagten, von dessen Gültigkeit das Verwaltungsgericht ausgehe, an einem unheilbaren Veröffentlichungsmangel leide. Die Ausfertigung des Bebauungsplans enthalte den Vermerk „unter Auflagen genehmigt“ des Regierungspräsidenten. Demgegenüber sei bei der im Regierungspräsidium aufbewahrten Abschrift die Einschränkung „unter Auflagen“ gestrichen. Maßgeblich sei jedoch allein die Ausfertigung, die nicht erkennen lasse, unter welchen Auflagen der Plan genehmigt worden sei. Damit leide die Ausfertigung an einem unheilbaren „Ewigkeitsmangel“. Darüber hinaus sei der Bebauungsplan funktionslos geworden, weil die teilweise Festsetzung von Kleinsiedlungsgebieten mit einer GFZ von 0,2 in der Wirklichkeit nirgends anzutreffen sei. Bereits erstinstanzlich sei dem Gericht ein Konvolut von Bildunterlagen vorgelegt worden, aus denen sich eindeutig ergebe, dass die tatsächliche Bebauung von den Festsetzungen teilweise extrem abweiche. Wenn man das gesamte Plangebiet nehme,

zeige sich durchweg eine Ausnutzung der Grundstücke mit mindestens zweigeschossiger Bebauung. Zudem könne dem Verwaltungsgericht auch nicht darin gefolgt werden, dass der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Planfestsetzungen hinreichend bestimmt sei. Dies gelte zunächst für die Außengrenzen. Des Weiteren fehle aber auch eine eindeutige Zuordnung der baulichen Ausnutzbarkeit innerhalb der Plandarstellung. Dies gelte insbesondere für die Grundstücke Flurstück E/M, E/J, E/N, E/O und E/P sowie für die Grundstücke Flurstück K/Q, K/R, K/S und K/T. Soweit das Verwaltungsgericht hinsichtlich der zuletzt genannten Grundstücke, die eine Dreiecksfläche bildeten, von einer direkten Verbindung zu dem mit WA|0,4|0,4 bezeichneten Areal ausgehe, bestehe eine solche Verbindung nicht. Schließlich habe das Verwaltungsgericht auch die Bebauung des „Verdi-Geländes“ fehlerhaft eingeordnet. Das Grundstück sei teilweise 3-geschossig bebaut. Soweit das Verwaltungsgericht meine, die 3-geschossige Bebauung sei nicht prägend, komme es darauf nicht an. Im Übrigen werde das Grundstück gewerblich bzw. „in ähnlicher Weise“ genutzt, so dass ein Artzuschlag von 25 % zu erheben sei. Zu Unrecht seien auch die Waldflächen der Flurstücke B/D und C/B (richtig: Flurstück B/C) unberücksichtigt geblieben. Es handele sich um Außenbereichsflächen, die unmittelbar an die Erschließungsanlage angrenzten und dementsprechend gemäß § 11 Abs. 1 StrBS mit Faktor 0,003 zu berücksichtigen seien. Letztlich fehlerhaft unberücksichtigt gelassen worden seien auch die Flächen der Parkanlagen sowie die Flächen für Tennisplätze auf dem Grundstück Flurstück B/C. Entgegen der Auffassung der Beklagten führe die Auffassung, bei dem Kurpark handele es sich selbst um eine Erschließungsanlage nicht dazu, dass die Parkflächen aus der Verteilungsmasse herausfallen dürften. Die in diesem Zusammenhang zitierten Fundstellen enthielten keine Ableitung dieses Rechtssatzes, sondern bezögen sich wechselseitig auf andere Fundstellen, jedoch ohne überzeugende Begründung. Kritisch sei bereits die Feststellung zu sehen, bei Grünflächen und Parks handele es sich grundsätzlich um Erschließungsanlagen. Denn einer Erschließungsanlage sei es Eigen, dass sie Grundstücke erschließe. Davon könne indessen nur die Rede sein, wenn sie ihren Anliegern Vorteile vermittele, die als Sondervorteile gegenüber der Allgemeinheit in Erscheinung träten. Dies sei bei den Parkanlagen nicht der Fall.

- 9 Der Berichterstatter hat die Örtlichkeiten im Rahmen des Erörterungstermins am 7. Juni 2017 in Augenschein genommen. Hinsichtlich des Ergebnisses der Augenscheineinnahme wird auf die Niederschrift vom 07.06.2017 (Bl. 234-235 der Gerichtsakte) Bezug genommen.
- 10 Im Rahmen des Erörterungstermins haben die Bevollmächtigten der Beteiligten ihr Einverständnis mit einer Entscheidung des Senats ohne mündliche Verhandlung erteilt, sowie mit Schriftsätzen vom 27. November 2017 und 8. Dezember 2017 die Zustimmung zur Entscheidung durch den Berichterstatter anstelle des Senats.
- 11 Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte des vorliegenden Verfahrens, des gerichtlichen Verfahrens 2 K 5869/10.GI (VG Gießen) und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge (3 Hefter) Bezug genommen, die Gegenstand der Beratung waren.

#### **Entscheidungsgründe:**

- 12 Die vom Senat mit Beschluss vom 11. März 2016 - 5 A 2766/15.Z - zugelassene Berufung der Beklagten - über die im Einverständnis der Beteiligten der Berichterstatter anstelle des Senats ohne mündliche Verhandlung entscheidet (§§ 125 Abs. 1 Satz 1, 87a Abs. 2 und 3, 101 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO -) - ist auch im Übrigen zulässig, die Anschlussberufung der Kläger ist ebenfalls zulässig.
- 13 Die Berufung der Beklagten ist jedoch unbegründet, die Anschlussberufung der Kläger ist nur zu einem Teil begründet.
- 14 Zu Recht geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass die Heranziehung der Kläger zu einem Straßenbeitrag auf § 11 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben - Hess KAG - in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung der Beklagten vom 21. Juni 2002 - StrBS - beruht. Da die erschlossenen Grundstücke unterschiedlich baulich genutzt werden können, ist gemäß § 6 Satz 2 StrBS der umlagefähige Aufwand nach den Geschossflächen zu verteilen, wobei sich der überwiegende Teil des Abrechnungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 der Beklagten befindet, so dass sich insoweit die Verteilung nach den festgesetzten Geschossflächenzahlen gemäß § 8 Abs. 1 StrBS richtet. Entgegen der Ansicht der



Klägerseite leidet der Bebauungsplan nicht unter formellen Mängeln. Insoweit wird zunächst auf die Begründung des Verwaltungsgerichts (Bl. 12 bis 16 des Urteilsabdrucks) Bezug genommen, die sich der entscheidende Berichterstatter zu Eigen macht. Soweit der Bevollmächtigte der Kläger einen unheilbaren Veröffentlichungsmangel darin sieht, dass die Ausfertigung des Bebauungsplans, den die Beklagte vorgelegt hat, den Vermerk des Regierungspräsidiums „unter Auflagen genehmigt“ trägt, während auf der beim Regierungspräsidium aufbewahrten Abschrift die Einschränkung „unter Auflagen“ gestrichen sei, folgt dem der Senat nicht. Dazu hat der Senat bereits in seinem Beschluss zum Verfahren 5 A 2060/15.Z vom 17. Februar 2016 ausgeführt, dass mit diesem Vorbringen kein Veröffentlichungsmangel im eigentlichen Sinne gerügt wird, sondern sich der Bevollmächtigte der Kläger darauf beruft, dass aufgrund der Diskrepanz zwischen den beiden Exemplaren nicht ersichtlich sei, mit welcher Reichweite der Bebauungsplan Geltung erlangt habe. Dafür allerdings, so der Senat weiter, dass eine derartige eventuelle Auflage im Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplans die Festsetzungen der Geschossflächenzahlen gerade in dem Abrechnungsgebiet für die hier streitige Ausbaumaßnahme betroffen haben könnte, enthalten weder die Ausführungen des Klägerbevollmächtigten irgendwie geartete Anhaltspunkte, noch sind sie sonst ersichtlich. Daran hält der entscheidende Berichterstatter auch im vorliegenden Verfahren fest. Soweit der Bevollmächtigte der Kläger unter Berufung auf die vorgelegte Fotodokumentation an der Rüge der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans festhält, weil die teilweise Festsetzung von Kleinsiedlungsgebieten in Wirklichkeit nirgendwo anzutreffen sei, ist über die Ausführungen der erstinstanzlichen Entscheidung hinaus darauf hinzuweisen, dass die dokumentierten Fälle nicht im Gebiet der abzurechnenden Anlage liegen. Schließlich bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich der hinreichenden Bestimmtheit der Planfestsetzungen des Bebauungsplans. Die Bestimmtheit der Außengrenzen ergibt sich einerseits durch die in der Zeichenerklärung bestimmten Markierungen der Grenze des Geltungsbereichs und - soweit solche Markierungen nicht vorhanden sind - zum anderen durch die Bezeichnung der Anschlussbebauungspläne. Zwar ist dem Bevollmächtigten der Kläger zuzugestehen, dass in wenigen Vierteln der Festsetzungskreis hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise fehlt. Jedoch handelt es sich bei dem Bebauungsplan

um eine kommunale Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB), also um eine materielle Rechtsnorm, die der Auslegung zugänglich ist. Für das hier streitgegenständliche Abrechnungsgebiet fehlt eine konkrete Bezeichnung allein für das Geviert östlich der abzurechnenden Verkehrsanlage im Bereich der Hausnummern 16 bis 22. Für das Geviert zwischen der Wallstraße und der Ernst-Leinbach-Straße bedarf es einer Auslegung nicht, denn die in diesem Geviert liegenden Grundstücke werden durch die abzurechnende Anlage nicht bevorteilt. Hinsichtlich des Gevierts östlich der abzurechnenden Verkehrsanlage im Bereich der Hausnummern 16 bis 22 gelten die Festsetzungen, die der Bebauungsplan für die Gevierte nördlich dieses Bereichs und in südwestlicher Richtung zwischen der Königsberger Straße und der Klipsteinstraße festsetzt, nämlich WS|02|02|1|0. Diese Auslegung folgt aus den einheitlichen Festsetzungen für einerseits die Gevierte nordwestlich der Königsberger Straße, für die einheitlich WA|04|04|1|0 festgesetzt worden ist mit Ausnahme des nordwestlich gelegenen Gevierts östlich der abzurechnenden Anlage und andererseits der Gevierte südöstlich der Klipsteinstraße/ Schlossallee, für die einheitlich WA|04|07|2|0 festgesetzt worden ist.

- 15 Nachdem der konkrete beitragsfähige Aufwand, der auf die Anlieger zu verteilen ist, mit 479.635,70 € zwischen den Beteiligten im Berufungsverfahren nicht mehr streitig ist, gilt für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche des Abrechnungsgebietes das Folgende:
- 16 Zu Recht ist die Beklagte zunächst davon ausgegangen, dass die Grundstücke Flur X, Flurstücke B/C und B/D sowie das Grundstück Flur Y, Flurstück E/F nicht in die Verteilung einzubeziehen sind, soweit sie als öffentliche Park- bzw. Grünanlagen gewidmet sind. Nach gefestigter Rechtsprechung gelten als vom Straßenausbau nicht bevorteilt die Grundflächen von Erschließungsanlagen im Sinne des § 123 Abs. 2 BauGB (einschließlich solcher im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB), sofern sie kraft einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan oder kraft einer Widmung für eine öffentliche Zweckbestimmung nur öffentlich nutzbar sind und insoweit für andere als Erschließungszwecke nicht genutzt werden können (OVG Niedersachsen, Urteil vom 2. Februar 2015 - 9 LB 132/12 -, DÖV 2015, 487 [Leitsatz] = Juris mit weiteren Nachweisen; Senatsbeschluss vom 18. September 2012 - 5 A 417/12.Z - mit Hinweis auf weitere Senatsrechtsprechung). Dabei beurteilt sich die Einbeziehung oder

Nichteinbeziehung eines Grundstücks in die Verteilung in erster Linie nicht nach der tatsächlichen Nutzung oder deren Umfang, sondern nach der im Bebauungsplan festgesetzten oder durch die Widmung festgelegten Zweckbestimmung, da sich die tatsächliche Nutzung jederzeit ändern kann (Senatsbeschluss vom 18. September 2012 - 5 A 417/12.Z -). Hingegen sind Flächen - auch von Erschließungsanlagen - dann als vom Straßenausbau bevorteilt anzusehen, wenn sie ihrer Zweckbestimmung nach für eine (auch öffentlichen Zwecken dienende) betriebliche Nutzung vorgesehen sind und tatsächlich ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden. Eine Einbeziehung in die Aufwandsverteilung ist lediglich dann ausgeschlossen, wenn eine die betriebliche bzw. private Nutzung ausschließende öffentliche Zweckbestimmung aufgrund einer Widmung oder einer Festsetzung im Bebauungsplan vorliegt, die dazu führt, dass die Teilfläche der Allgemeinheit zur Verfügung steht (OVG Niedersachsen, Urteil vom 2. Februar 2015 - 9 LB 132/12 -, a.a.O.). Soweit der Bevollmächtigte der Kläger in diesem Zusammenhang hinsichtlich der Grünflächen die Eigenschaft als Erschließungsanlage mit dem Argument infrage stellt, dass diese Flächen den Anliegern keine Vorteile vermitteln, die als Sondervorteile gegenüber der Allgemeinheit in Erscheinung treten, führt diese Argumentation nicht zu einer Beitragspflichtigkeit der Flächen. Denn die an der abzurechnenden Verkehrsanlage anliegenden Grundstücke sind nur dann beitragspflichtig, wenn die Inanspruchnahmemöglichkeit der Verkehrsanlage diesen Grundstücken einen nicht nur vorübergehenden Sondervorteil bietet. Dies ist jedoch nicht der Fall, soweit diese Flächen nach der Zweckbestimmung kraft einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan oder kraft einer (konkludenten) Widmung der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

- 17 Hinsichtlich des Grundstücks Flur Y, Flurstück E/F enthält der Bebauungsplan Nr. 7 der Beklagten die Festsetzung: öffentliche Fläche/Gemeinbedarfsfläche. Allein der Umstand, dass die Straßenbeitragssatzung der Beklagten in § 8 Abs. 4a für Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung einer GFZ oder anderer Werte, anhand derer die Geschossfläche festgestellt werden könnte, vorsieht, die Geschossflächenzahl 0,8 zugrunde legt, rechtfertigt es noch nicht, diese Flächen zwingend in diesem Umfang in Anspruch zu nehmen. Denn eine Straßenbeitragssatzung steht nur dann im Einklang mit dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben, wenn sie Grundstücke der

Beitragspflicht unterwirft, denen die Inanspruchnahmemöglichkeit der Anlage den in § 11 Hess KAG geforderten Sondervorteil vermittelt. Fehlt es daran, weil es sich bei der festgesetzten Fläche um eine nicht bebaubare, der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Parkanlage - und damit eine eigene Erschließungsanlage - handelt, kommt eine Beitragspflicht nicht in Betracht.

- 18 Gleiches gilt für das Grundstück Flur X, Flurstücke B/D, das im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 Baugesetzbuch - BauGB - liegt und aufgrund einer (konkludenten) Widmung seit mehr als 50 Jahren als öffentlich zugänglicher Schlosspark genutzt wird. Diese Zweckbestimmung des Grundstücks wird auch nicht dadurch beeinträchtigt, dass geringere Teilflächen des Grundstücks als Tennisplatz genutzt werden. Des Weiteren ist auch der größere Teil des Grundstücks Flur X, Flurstücke B/C, das im Eigentum der Vermögensverwaltung DPG steht, durch (konkludente) Widmung als Schlosspark seit mehr als 50 Jahren der Allgemeinheit zugänglich. Lediglich die als Parkplatz für die Besucher des Ausbildungszentrums genutzte Fläche ist diesem Widmungszweck und damit der Zugänglichkeit durch die Allgemeinheit entzogen und deshalb zu Recht von der Antragsgegnerin gemäß § 10 Abs. 2d StrBS mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 in die Abrechnung eingestellt worden.
- 19 Eine Beeinträchtigung der durch die konkludente Widmung festgelegte Zweckbestimmung als allgemein zugängliche Parkanlage für die beiden Grundstücke Flur X, Flurstücke B/D und B/C folgt auch nicht aus vom Bevollmächtigten der Kläger in den Raum gestellte Planungen zur Entwicklung und Vermarktung der Flächen als Wohnbaugebiet, für die es jedoch an einem substantiierten Vortrag fehlt.
- 20 Entgegen der Auffassung des Bevollmächtigten der Kläger hat die Beklagte auch zu Recht die Waldflächen der Flur A Flurstück B/D nicht entsprechend der Forderung der Klägerseite als Außenbereichsflächen gemäß § 11 Abs. 1 StrBS mit Faktor 0,003 berücksichtigt. Denn diese Flächen liegen nicht an der abzurechnenden Verkehrsanlage an. Für die Beurteilung der Reichweite einer als öffentliche Einrichtung anzusehenden Straßenanlage ist - ausgehend von einer natürlichen Betrachtungsweise - maßgeblich auf das durch die tatsächlichen Verhältnisse geprägte Erscheinungsbild (etwa Straßenführung, Straßenbreite, Straßenlänge und Straßenausstattung)

abzustellen (Senatsbeschluss vom 8. Februar 2017 - 5 B 3030/16 -, DWW 2017, 112 = Juris mit weiteren Nachweisen der Senatsrechtsprechung). Unter Beachtung dieser Grundsätze liegen diese Waldflächen nicht an der ausgebauten Verkehrsanlage an und sind dementsprechend nicht bevorteilt. Die ausgebaute Verkehrsanlage endet in nordwestlicher Richtung vor dem Kreuzungsbereich, in dem in nordöstlicher Richtung die Hainstraße abzweigt und in nordwestlicher Richtung sich ein schmalerer nicht ausgebauter Waldweg fortsetzt.

- 21 Entgegen der Auffassung der Beklagten und des Verwaltungsgerichts ist das Grundstück Flur A, Flurstück K/L (ver.di-Bildungszentrums) gemäß § 10 Abs. 1 StrBS mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 zu veranlagen. Das Grundstück grenzt unmittelbar - lediglich getrennt durch einen schmalen unbenannten Weg - an die Wohngrundstücke an, die nordwestlich der Wallstraße liegen und nimmt - trotz seiner Größe und der Art der Bebauung am Bauungszusammenhang teil und ist deshalb dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen. Gemäß § 10 Abs. 1 StrBS bestimmt sich die Geschossfläche in Wohn-, Misch-, Dorf- und Ferienhausgebieten bei drei zulässigen Vollgeschossen mit 1,0. Nach den dem Senat vorliegenden Unterlagen ist der in nordwestlicher Richtung liegende Gebäudeteil mit drei Vollgeschossen genehmigt und errichtet worden. Dabei handelt es sich auch bei dem zweiten Obergeschoss um ein Vollgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 4 Sätze 3 bis 5 Hessische Bauordnung - HBO -, da dieses oberirdische Geschoss eine Höhe von 2,70 m Höhe und eine lichte Raumhöhe von 2,55 m aufweist und zwar annähernd auf der gesamten Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Dreigeschossigkeit ist auch planungsrechtlich zulässig, denn die Bebauung fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ein. Zwar findet die Dreigeschossigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in dem die Eigenart der näheren Umgebung prägenden Rahmen kein Vorbild, der genehmigte und verwirklichte dreigeschossige Querbau fügt sich gleichwohl im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein. Denn bei dem Kriterium des Einfügens geht es weniger um „Einheitlichkeit“ als um „Harmonie“. Vorhaben fügen sich daher auch dann in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn sie zwar den vorhandenen Rahmen überschreiten, im Übrigen aber keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannung in das Gebiet hineinbringen

(Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 34 Rn. 30 mit weiteren Nachweisen). Dies ist für das Maß der baulichen Nutzung auf dem im Verhältnis der umliegenden bebauten Grundstücksgrößen sehr großen Grundstück des ver.di-Bildungszentrums der Fall. Auch angesichts des Ausmaßes der objektiv bebauten Fläche verfügt das sehr große Grundstück noch über ein hohes Maß an Freiflächen, so dass durch die Positionierung und Gebäudeanordnung bodenrechtliche Spannungen vermieden worden sind, die vorhandene und genehmigte Bebauung sich also im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

- 22 Darüber hinaus sind die Geschossflächen dieses Grundstücks gemäß § 10 Abs. 5 StrBS um 25 % zu erhöhen. Nach dieser Vorschrift gilt der nach Abs. 4 vorgesehene Artzuschlag für Grundstücke in anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung, die ausschließlich oder überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschossflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kerngebieten oder Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist (grundstücksbezogener Artzuschlag). Die Auslegung des Begriff „Gewerbe“ im Sinne einer grundstücksbezogenen Artzuschlagsbestimmung, die sich an dem vom Vorteilsprinzip begründeten Differenzierungsgebot zu orientieren hat, ist grundsätzlich weiter als der entsprechende Begriff im Gewerbe- bzw. im Gewerbesteuerrecht und umfasst darüber hinaus auch solche Grundstücke als „gewerblich genutzt“, auf denen eine Tätigkeit ausgeübt wird, die typischerweise auf einen Besucherverkehr abstellt und deshalb eine intensivere Inanspruchnahme einer Anbaustraße verursacht, wie das etwa bei Grundstücken mit Praxen von Ärzten, Anwälten und Architekten der Fall ist (Driehaus, in: Driehaus, Kommunalabgabenrecht, Stand: September 2017, § 8 Rn. 469/470, mit Hinweis auf Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 29. November 2012 - 6 B 12.1386 -, OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25. Januar 2000 - 6 A 11659/99 -, und BVerwG, Urteil vom 11. Dezember 1987 - 8 C 85/86 -, KStZ 1988, 51; vgl. auch Senatsurteil vom 24. Januar 2013 - 5 A 1636/12 -, NVwZ-RR 2013, 510 = DÖV 2013, 486 = GemHH 2013, 117, wonach ein Grundstück, auf dem ein Hotel betrieben wird, seine Einordnung als gewerblich genutzt im Sinne eines straßenausbaubeitragsrechtlichen, grundstücksbezogenen Artzuschlags nicht allein dadurch verliert, dass der Betrieb teilweise in Form von Boardinghäusern stattfindet). Unter Beachtung dieser Grundsätze ist die Geschossfläche des Grundstücks Flur A,

Flurstück K/L, auf dem das ver.di-Bildungszentrum betrieben wird, um den 25 %-igen grundstücksbezogenen Artzuschlag zu erhöhen. Eine solche Grundstücksnutzung, in dem überwiegend (mehrtägige) gewerkschaftliche Bildungsarbeit in Form von Seminaren durchgeführt wird, in dem die Teilnehmer auch übernachten und verpflegt werden, verursacht einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr durch Teilnehmer, Personal für den Übernachtungs- und Verpflegungsbereich, sowie den Ver- und Entsorgungsverkehr im Vergleich zu dem Verkehr, den Grundstücke auslösen, die Wohnzwecken dienen. Das vorgenannte Differenzierungsgebot verlangt daher, diese Art der Grundstücksnutzung, die ihrer Art nach mit einem Tagungshotel vergleichbar ist, als „gewerblich“ zu qualifizieren und die Geschossfläche des Grundstücks um den grundstücksbezogenen Artzuschlag zu erhöhen.

- 23 Entgegen der Auffassung der Beklagten und mit dem Verwaltungsgericht ist schließlich hinsichtlich des zwischen den Grundstücken Flur X, Flurstücke E/M und E/U vom Hauptstraßenzug abzweigenden Teils der Schlossallee davon auszugehen, dass es sich um einen unselbstständigen Teil der abzurechnenden Verkehrsanlage handelt. Die Beantwortung der Frage nach der Selbstständigkeit oder Unselbstständigkeit eines von einem (Haupt-) Straßenzug abzweigenden Stichwegs beurteilt sich ebenfalls nach einer natürlichen Betrachtungsweise. Eine Eigenständigkeit kann regelmäßig ab einer bestimmten Länge (vgl. zu entsprechenden Anhaltspunkten: BVerwG, Urteil vom 9. November 1984 - 8 C 77/83 -, BVerwGE 70, 247) und einer dieser Länge angemessenen Zahl zusätzlich erschlossener Grundstücke in Betracht kommen. Handelt es sich indessen um eine relativ kurze Verzweigung des Hauptstraßenzuges, deren Aufgabe darin besteht, einem oder einigen wenigen Grundstücken im Hintergelände die Zufahrt vom bzw. zum Hauptstraßenzug zu ermöglichen, so scheidet, was die Verzweigung als solche angeht, in der Regel sowohl die Annahme einer selbstständigen Erschließungsanlage als auch eines gesondert abrechnungsfähigen Abschnitts aus (Senatsbeschluss vom 8. Februar 2017 - 5 B 3030/16 -, a.a.O., mit weiteren Nachweisen). Nach dem vom Berichterstatter während des Erörterungstermins durch die Inaugenscheinnahme gewonnenen Eindruck handelt es sich bei diesem abzweigenden Teil der Schlossallee um einen unselbstständigen Teil des Hauptstraßenzuges. Zwar ist nach dem vorhandenen Kartenmaterial der Einwand des Bevollmächtigten der Beklagten nicht von der Hand zu weisen, dieser als Schlossallee

bezeichnete Straßenteil bilde zusammen mit der Verlängerung in südlicher Richtung einheitlich die Verkehrsanlage Klipsteinstraße. Die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort vermitteln indes ein anderes Bild: Nach der Einmündung von der Schlossallee verfügt dieser Straßenteil nur auf einer Länge von ca. 30 m über eine Breite von ca. 5 m und über beidseitige Bürgersteige. Danach öffnet sich der weitere Teil trichterartig auf eine Breite, die am hinteren Ende die Breite von 30 m erreicht. Die Gesamtlänge des Abschnitts beträgt - in Übereinstimmung mit den Beteiligten - ca. 95 m und ist durchgehend asphaltiert. Von diesem hinteren Bereich zweigen sowohl nördlich als auch in südlicher Richtung Wege ab. Der nach Norden ist als Fußweg beschildert, der nach Süden nicht. Der sich nach Süden anschließende Weg verfügt über eine wassergebundene Decke und beidseitige schmalere Grünstreifen und könnte theoretisch mit einem Kraftfahrzeug befahren werden. Der hier zu beurteilende, ebenfalls als Schlossallee bezeichnete asphaltierte Abschnitt vermittelt den Eindruck einer kurzen Sackgasse mit einem verhältnismäßig komfortablen Wendehammer. Dieser Eindruck der Funktion eines Wendehammers begründet zugleich den starken Eindruck der Unselbstständigkeit dieses Abschnitts. Zugleich steht dieser Eindruck im Einklang mit dem weiteren Kriterium, der Zahl der weiteren erschlossenen Grundstücke. Es handelt sich um vier weitere erschlossene Grundstücke, von denen lediglich eines über eine größere Wohngrundstücksfläche verfügt. Das weitere Grundstück - eine Tennisanlage - verursacht zwar im Verhältnis zu den anderen Wohngrundstücken einen höheren Ziel- und Quellverkehr, worauf der Bevollmächtigte der Beklagten auch zu Recht hinweist. Allein dieser Umstand rechtfertigt es jedoch nicht, diesen Abschnitt als selbstständige Erschließungsanlage zu qualifizieren. Eine Zuordnung dieses Abschnitts der Schlossallee zu dem nach Süden abzweigenden Weg scheidet nach der natürlichen Betrachtungsweise bereits deshalb aus, weil dieser Weg als Kraftfahrstraße schon aufgrund seiner geringen Breite nicht wirklich in Betracht kommt; jedenfalls ein Begegnungsverkehr dürfte auf dieser Wegeparzelle nicht zu bewerkstelligen sein.

- 24 Zur Bestimmung des Beitragssatzes folgt aus allem eine Gesamtgeschossfläche des Abrechnungsgebiets von 33.783,85 m<sup>2</sup>. Dividiert man den auf die Anlieger zu verteilenden beitragsfähigen Aufwand von 479.635,70 € durch diese Gesamtgeschossfläche, so ergibt sich ein Beitragssatz von 14,197188 €/m<sup>2</sup> Veranlagungsfläche. Aus der Multiplikation dieses Beitragssatzes mit der



Veranlagungsfläche des klägerischen Grundstücks von 280 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Beitragsforderung von 3.975,21 €, die zugleich den Umfang des Siegens und Unterliegens der Beteiligten bestimmt.

- 25 Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 Satz 1 ZPO, § 167 VwGO in entsprechender Anwendung.
- 26 Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

## **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung angefochten werden. Die Beschwerde ist bei dem

**Hessischen Verwaltungsgerichtshof  
Brüder-Grimm-Platz 1  
34117 Kassel**

einulegen. Die Beschwerde muss die Entscheidung bezeichnen, die angefochten werden soll.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach der Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist bei dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof einzureichen. In der Begründung muss entweder

- die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt werden oder
- die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts bezeichnet werden, wenn geltend gemacht wird, von ihr werde in der in dem vorliegenden Verfahren ergangenen Entscheidung abgewichen und die Entscheidung beruhe auf dieser Abweichung, oder
- ein Verfahrensmangel bezeichnet werden, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof und dem Bundesverwaltungsgericht besteht gemäß § 67 Abs. 4 VwGO Vertretungszwang. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren beim Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird.

Bei dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof können elektronische Dokumente nach Maßgabe der Verordnung der Landesregierung über den elektronischen Rechtsverkehr bei hessischen Gerichten und Staatsanwaltschaften vom 26. Oktober 2007 (GVBl. I, S. 699) eingereicht werden. Auf die Notwendigkeit der qualifizierten digitalen Signatur bei Dokumenten, die einem schriftlich zu unterzeichnenden Schriftstück gleichstehen, wird hingewiesen (§ 55a Abs. 1 Satz 3 VwGO).

...

**Beschluss:**

Der Wert des Streitgegenstandes wird auch für das Berufungsverfahren auf 5709,96 € festgesetzt, wobei der Berufungsstreitwert 1.148,92 € und der Anschlussberufungsstreitwert 4.561,04 € beträgt.

**Gründe:**

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 47, 52 Abs. 3 Satz 1  
Gerichtskostengesetz - GKG -.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§§ 68 Abs. 1 Satz 5 in Verbindung mit § 66 Abs. 3  
Satz 3 GKG).

...