

**Titel:**

**Straßenausbaubeitrag, Vorauszahlung, Artzuschlag, Überwiegende gewerbliche Nutzung (verneint)**

**Normenketten:**

KAG Art. 5 Abs. 1 S. 1

KAG Art. 5 Abs. 5 S. 1

**Schlagworte:**

Straßenausbaubeitrag, Vorauszahlung, Artzuschlag, Überwiegende gewerbliche Nutzung (verneint)

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 51662

**Tenor**

Der Bescheid der Beklagten vom 14. April 2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts ... vom 3. Dezember 2018 wird aufgehoben, soweit eine höhere Vorauszahlung auf den Straßenausbaubeitrag als 1.444,13 EUR festgesetzt worden ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens. Die Zuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren wird für notwendig erklärt.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch den Kläger durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Beteiligten streiten um Vorauszahlungen auf einen Straßenausbaubeitrag, insbesondere um die Rechtmäßigkeit eines Nutzungszuschlages.

**2**

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. ..., Gemarkung M., mit einer Grundstücksfläche von 548,00 qm.

**3**

Mit Bescheid vom 14.04.2015 verlangte die Beklagte vom Kläger eine Vorauszahlung auf den Straßenausbaubeitrag in Höhe von 2.404,35 EUR für die Erneuerung der Teileinrichtungen (Parkflächen, Gehwege, Straßenentwässerung und -beleuchtung) an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße ... von der ... bis zur ... (Bauabschnitt 1).

**4**

Gegen diesen Bescheid erhob der Kläger mit Schreiben vom 22.04.2015 Widerspruch. Aufgrund der Musterverfahren B 4 K 15.309 und B 4 K 16.825 beim Verwaltungsgericht Bayreuth wurde das Widerspruchsverfahren zunächst ruhend gestellt. Nach Abschluss der Musterverfahren nahm die Beklagte 2016 das Widerspruchsverfahren wieder auf.

**5**

Mit Schreiben vom 23.06.2017 legte der Bevollmächtigte des Klägers eine Widerspruchsbegründung vor, in der er sich ausschließlich gegen die Anrechnung eines Nutzungsfaktors für gewerbliche Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks wendet. Die gesamte anzusetzende Nutzfläche betrage für das Grundstück ca. 350 qm. Die gewerbliche Nutzung betrage davon lediglich 25 qm. Damit sei der Artzuschlag rechtswidrig und der Bescheid aufzuheben, soweit er über eine Beitragsschuld von 1.424,80 EUR hinausgehe. Der Kläger habe im Jahr 2006 den Betrieb seiner Tankstelle, des Reifenhandels und der

Waschanlage endgültig eingestellt. Die entsprechende Werkstatteinrichtung, die Zapfsäulen und Waschautomaten seien entfernt worden. Lediglich die alten Schilder seien aus Kostengründen am Ort geblieben. Im Rahmen einer Ortsbegehung könne dies ohne weiteres nachgeprüft werden. Der Umstand, dass das vormalige Gewerbe noch im Gewereregister eingetragen sei, stehe dem nicht entgegen. Im Rahmen einer baurechtlichen Nutzungsänderung habe der Kläger den Betrieb eines Stehcafés angemeldet. Die Außenflächen des Stehcafés seien nicht zu berücksichtigen.

**6**

Die Beklagte half dem Widerspruch nicht ab und legte ihn mit Schreiben vom 11.07.2017 dem Landratsamt ... zur Entscheidung vor.

**7**

Im Widerspruchsverfahren legte die Klägerseite die Gewinnermittlungen für 2014 und 2015 für den Betrieb „Bistro und Shop“ und den Reifenhandel vor. Aus diesen Einnahmen-Überschuss-Rechnungen ergebe sich, dass weder Einnahmen aus, noch Ausgaben für eine Waschanlage enthalten seien. Die Fläche der Waschhalle im Umfang von 42,97 qm sei deshalb nicht als gewerblich anzusetzen.

**8**

Mit Widerspruchsbescheid vom 03.12.2018 änderte das Landratsamt ... den Vorauszahlungsbescheid vom 14.04.2015 dahingehend ab, dass der vom Kläger zu zahlende Betrag auf 2.137,20 EUR festgesetzt wurde. Im Übrigen wurde der Widerspruch zurückgewiesen.

**9**

Zur Begründung wurde ausgeführt: Abzustellen sei auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erlasses des Vorausleistungsbescheides. Für die Frage, ob eine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliege, sei ein Flächenvergleich der Geschossflächen durchzuführen. Flächen, die nicht eindeutig der gewerblichen Nutzung oder der Wohnnutzung zuzuordnen seien, hätten bei dem Vergleich außer Betracht zu bleiben. In diesem Zusammenhang stünden sich konträre Aussagen der Beteiligten gegenüber. Eine Ortseinsicht habe nicht stattgefunden. Die Stadt gehe von einer gewerblich genutzten Geschossfläche von 197,41 qm aus und beziehe sich dabei auf die baurechtlich genehmigten Bauantragsunterlagen. Bei der von beiden Beteiligten angenommenen Gesamtnutzfläche von 350 qm ergäbe sich damit ein gewerblicher Anteil von 56,40%. Im Bauplan aus dem Jahr 2008 seien die Räume der privaten Nutzung explizit ausgewiesen. Die Waschhalle, das Lager und die Garagen seien als Bestand eingezeichnet. Es gebe keinen Anhaltspunkt, dass die gewerbliche Nutzung dieser Flächen aufgegeben worden sei. Auf die Eintragung im Gewerbezentralregister komme es nicht an, da die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse im Zeitpunkt des Bescheiderlasses entscheidend seien. Im Schreiben der Bevollmächtigten vom 07.07.2017 werde angeführt, dass der Betrieb der SB-Waschhalle und des Reifenhandels bereits mit Schließung der Tankstelle im Jahr 2006 eingestellt worden sei. Im Schreiben vom 31.10.2018 werde hingegen verbessert, dass doch ein selbständiger Reifenhandel im Zeitpunkt des Bescheiderlasses betrieben worden sei. Die vorgelegten Gewinnermittlungen seien nicht ausreichend, um nachzuweisen, dass die Waschhalle tatsächlich nicht mehr betrieben worden sei. Ob mit der Waschhalle ein Gewinn erzielt worden sei, sei nicht entscheidungserheblich, vielmehr komme es darauf an, ob das Gewerbe tatsächlich betrieben worden sei. Im Zuge der Umgestaltung der Tankstelle in ein Stehcafé im Jahr 2008 sei auch ein Werbeschild mit dem Text „SB-Waschhalle, Zeitschriften, Stehcafé, Getränke/Snacks, Zigaretten“ baurechtlich genehmigt worden. Dieses Werbeschild sei immer noch am Anwesen angebracht. Deshalb könne nicht angenommen werden, dass die Nutzung der SB-Waschhalle endgültig aufgegeben worden sei. Zudem habe eine Internetrecherche ergeben, dass der Kläger auf der Homepage der „...“, wie sich das Stehcafé nenne, noch damit werbe, dass im Oktober 2007 die SB-Waschhalle wieder in Betrieb genommen worden sei. Es verdichte sich die Annahme, dass die Waschhalle tatsächlich noch im Jahr 2015 in Betrieb gewesen sei. Das gelte auch für die Garagen, die wohl im Zusammenhang mit dem Reifenhandel genutzt worden seien. Da der Widerspruch erstmals mit Schreiben vom 23.06.2017 begründet worden sei, sei eine Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse im Jahr 2015 bereits schwierig gewesen. Die Nutzung von Freiflächen könne berücksichtigt werden, wenn diese spezifisch gewerblich einzuordnen seien. Die Freifläche z. B. eines Biergartens rufe typischerweise einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr hervor und könne daher berücksichtigt werden. Hinsichtlich des Getränkelagers werde die Ansicht der Beklagten geteilt, dass dieses im Zeitpunkt des Bescheiderlasses gewerblich genutzt worden sei, da es mit dem Betrieb des Stehcafés in Verbindung stehe. Sofern man davon ausgehe, dass das Büro und der Durchgang zwischen Eingangsbereich und Büro einer Mischnutzung unterliege, müssten diese Geschossflächen (zusammen

16,61 qm) beim Flächenvergleich unberücksichtigt bleiben. Damit würde sich die Gesamtgeschossfläche von 350 qm auf 333,39 qm reduzieren. Dann würde der Anteil der gewerblich genutzten Geschossfläche (180,80 qm) 54,53% betragen. Auch damit überwiege der gewerbliche Anteil. Die Reduzierung des Ausbaubeitrags auf 2.137,20 EUR beruhe darauf, dass im verwaltungsgerichtlichen Musterverfahren B 4 K 16.825 der Beitragssatz für die Vorauszahlungen von 2,25 EUR/qm auf 2,00 EUR/qm reduziert worden sei.

#### 10

Auf die weiteren Ausführungen im Widerspruchsbescheid, der den Bevollmächtigten des Klägers laut Empfangsbekanntnis am 06.12.2018 zugestellt wurde, wird Bezug genommen.

#### 11

Mit dem am 04.01.2019 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz vom 03.01.2019 hat der Prozessbevollmächtigte des Klägers Klage zum Verwaltungsgericht Bayreuth erhoben und beantragt,

Der Vorausleistungsbescheid der Beklagten vom 14.04.2015 in Form des Widerspruchsbescheids vom 03.12.2018 wird aufgehoben, soweit darin eine höhere Vorauszahlung auf den Straßenausbaubeitrag als 1.424,80 EUR festgesetzt worden ist.

#### 12

Zur Klagebegründung wird ausgeführt, der Bescheid sei im Hinblick auf die Erhebung des Artzuschlags rechtswidrig, da die Beklagte einen zu großen Umfang der gewerblich genutzten Flächen angenommen habe. Im maßgeblichen Zeitpunkt am 14.04.2015 habe die gewerblich genutzte Fläche weniger als 50% der Gesamtnutzfläche des Grundstücks betragen. Aus dem von der Beklagten herangezogenen Bauplan vom 28.02.2008 ergäben sich folgende gewerbliche Geschossflächen:

Getränkelerger 7,33 qm

Stehcafé 23,37 qm

Büro 13,75 qm

Durchgang (zwischen Eingang und Büro) 2,86 qm

Außenfläche Stehcafé 58,63 qm

Eingang mit WC 10,25 qm

Waschhalle 42,97 qm

Lager 8,55 qm

Garagen 29,70 qm

Gesamt 197,41 qm

#### 13

Bei der Berechnung der gewerblich genutzten Flächen sei jedenfalls die Fläche der Waschhalle abzuziehen. Das in der Baugenehmigung ausgewiesene Getränkelager sei aufgrund des geringen Umsatzes mit Getränken nur noch privat genutzt worden. Es habe von 2008 bis 2011 als Warenlager gedient. Der als „Lager“ bezeichnete Raum sei zu keinem Zeitpunkt gewerblich genutzt gewesen. Es habe sich um einen privaten Raum gehandelt. Die Umwandlung der Tankstelle in ein Stehcafé sei bereits Anfang 2008 erfolgt. Eine entsprechende Nutzungsänderung sei ordnungsgemäß beantragt und genehmigt worden. Der Kläger erziele sein Haupteinkommen aus einer nichtselbständigen Tätigkeit. Der Kiosk werde lediglich nebengewerblich betrieben. Das Büro mit einer Fläche von 13,75 qm sei bis 2013 nur teilweise gewerblich genutzt worden. Es sei danach fast ausschließlich für die Angestelltentätigkeit des Klägers genutzt worden. Der Durchgang zwischen Eingang und Tür sei nicht gewerblich genutzt. Die Außenfläche des Stehcafés umfasse seit 2011 nur noch sechs Sitzplätze und werde daher nur mit 24 qm gewerblich genutzt. Die restliche Fläche diene als Fahrbahn oder Parkplatz für den Firmenwagen des Klägers aus seiner Angestelltentätigkeit. Der Durchgang zwischen Eingang und Büro stehe allein im Zusammenhang mit der privat genutzten Bürofläche. Der Eingang mit WC werde weiterhin gewerblich genutzt. Die Waschhalle sei bereits seit 2010 außer Betrieb. Der Betrieb habe sich mit ein bis zwei Autowäschen pro Jahr wirtschaftlich nicht darstellen lassen. Die Waschhalle werde gegenwärtig als Motorradgarage sowie zum Lagern von Gartenmöbeln, Pflanzen sowie verschiedener anderer Sachen privat genutzt. Nicht einmal die privaten

Fahrzeuge des Klägers und seiner Ehefrau würden in der ehemaligen Waschhalle gewaschen. Dies könne bereits für das Jahr 2015 durch Quittungen anderer Waschanlagen belegt werden. Der Dampfstrahler sowie der Münzzähler seien seit Jahren defekt und nicht mehr repariert worden. In den Garagen seien seit 2015 die privaten Fahrzeuge des Klägers und seiner Ehefrau untergebracht. Somit seien einschließlich der Außenfläche lediglich 57,62 qm gewerblich genutzt worden. Die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse hätten im Rahmen des Amtsermittlungsgrundsatzes zeitnah ermittelt werden können. Die Untätigkeit der Beklagten liege nicht in der Risikosphäre des Klägers. Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2008 weise keinesfalls die Verhältnisse am 14.04.2015 nach. Die im maßgeblichen Zeitpunkt bestehenden Nutzungsverhältnisse seien anhand der steuerlichen Gewinnermittlungen nachzuvollziehen. Aus diesen ergebe sich insbesondere, dass der Kläger in den Jahren 2014 und 2015 keinerlei Einkünfte aus einer Waschanlage gehabt habe. Dasselbe gelte für die Betriebsausgaben. Es seien an keiner Stelle Ausgaben für Reinigungsmittel, Wachs oder Ähnliches ausgewiesen. Die Betriebsausgaben für Gas, Strom und Wasser für den Bereich des Bistros hätten lediglich 70,00 EUR betragen und seien derart gering, dass damit kein Betrieb einer Waschanlage hätte bestritten werden können.

**14**

Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 28.01.2019 beantragt, die Klage abzuweisen.

**15**

Sie weist darauf hin, dass in der Klagebegründung keine neuen Argumente vorgebracht worden seien, weshalb sie auf ihre bisherigen Stellungnahmen, zuletzt vom 19.11.2018 an die Widerspruchsbehörde, Bezug nehme.

**16**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichts- und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen. Wegen des Ablaufs der mündlichen Verhandlung, in der die Beklagtenseite mehrere aktuelle Farbfotos von der Außenansicht des klägerischen Grundstücks und eine Vergleichsberechnung für einen Beitrag ohne Artzuschlag vorlegte, wird auf das Sitzungsprotokoll verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

**17**

1. Die zulässige Klage ist überwiegend begründet. Gemäß § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO ist der Bescheid der Beklagten vom 14.04.2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts ... vom 03.12.2018 aufzuheben, soweit eine höhere Vorauszahlung auf den Straßenausbaubeitrag als 1.444,13 EUR festgesetzt worden ist. In dem diesen Betrag übersteigenden Umfang ist die Vorauszahlung auf den Straßenausbaubeitrag rechtswidrig und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt. Im Umfang von 19,33 EUR ist die Klage abzuweisen, weil der Bescheid insoweit rechtmäßig ist.

**18**

Gemäß Art. 2 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 1 Satz 1 KAG kann die Beklagte auf Grund einer besonderen Abgabesatzung zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen (Investitionsaufwand) Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet. Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen und beschränkt-öffentlichen Wegen sollen gemäß dem zum Zeitpunkt des Bescheidserlasses geltenden Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG solche Beiträge erhoben werden, soweit nicht Erschließungsbeiträge nach Art. 5a KAG zu erheben sind (Art. 19 Abs. 7 Satz 1 KAG). Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können gemäß Art. 5 Abs. 5 Satz 1 KAG Vorauszahlungen auf den Beitrag verlangt werden, wenn mit der Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung der Einrichtung begonnen worden ist.

**19**

Demgemäß war die Beklagte auf Grund ihrer Ausbaubeitragssatzung vom 14.01.2002 (ABS) dem Grunde nach berechtigt, für die Erneuerung der Teileinrichtungen der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße ... nach Maßnahmenbeginn Vorauszahlungen auf den Straßenausbaubeitrag zu verlangen.

## 20

Gemäß Art. 5 Abs. 2 Sätze 1 und 2 KAG, § 8 Abs. 2 ABS wird in einem Abrechnungsgebiet mit unterschiedlicher baulicher oder sonstiger Nutzung der umlagefähige Aufwand auf die beitragspflichtigen Grundstücke nach den Grundstücksflächen, vervielfacht mit einem von der zulässigen Geschoszahl abhängigen Nutzungsfaktor, verteilt. Für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, ist gemäß § 8 Abs. 10 ABS der Nutzungsfaktor um 50% zu erhöhen. Von einem „Überwiegen“ der gewerblichen Nutzung ist nach dem allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen, wenn ein Grundstück zu mehr als 50% in dieser Weise genutzt wird (vgl. Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Auflage, § 18, Rn. 63).

## 21

Lässt die Gebietsstruktur - wie im streitgegenständlichen Abrechnungsgebiet - sowohl eine überwiegend gewerbliche als auch eine überwiegende Wohnnutzung zu, bleiben bei dem Geschossflächenvergleich, auf Grund dessen zu bestimmen ist, ob ein Grundstück überwiegend gewerblich genutzt wird oder genutzt werden darf, solche Geschossflächen außer Betracht, deren frühere Nutzung im Zeitpunkt des Bescheidserlasses endgültig aufgegeben worden ist, ohne dass eine neue Nutzung eingesetzt hat (BayVGH, Urteil vom 08.03.2001 - 6 B 98.2837, juris Rn. 19; Beschluss vom 04.11.2014 - 6 CS 14.1469, juris Rn. 16; Beschluss vom 18.05.2016 - 6 ZB 15.2785, juris Rn. 23).

## 22

Auf dieser Grundlage gelangt die Kammer nach Durchführung der mündlichen Verhandlung zu der Ansicht, dass das Grundstück des Klägers im maßgeblichen Zeitpunkt nicht überwiegend gewerblich genutzt und damit zu Unrecht ein Gewerbezuschlag erhoben wurde.

## 23

Es kann offenbleiben, ob für die Bestimmung der Nutzungsverhältnisse auf den Zeitpunkt der Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheides (so OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 07.10.2003, juris, Rn. 9; Driehaus, a.a.O., § 21, Rn. 27) oder auf den Erlass der letzten Behördenentscheidung (so BayVGH, Urteil vom 01.06.2011, Az. 6 BV 10.2467, juris, Rn. 32) abzustellen ist, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich zwischen dem Erlass des Ausgangsbescheids vom 14.04.2015 und dem Erlass des Widerspruchsbescheids vom 03.12.2018 an der Nutzung des klägerischen Grundstücks etwas Relevantes geändert hat.

## 24

Nachdem die Beklagte es versäumt hat, zeitgerecht Feststellungen vor Ort zu treffen - zumindest nach Vorlage der Widerspruchsbegründung hätte sich ein einvernehmlicher Besichtigungstermin mit dem Kläger wohl finden lassen - konnte sich die Kammer über die Nutzungsverhältnisse im Jahr 2015 nur anhand der Aktenlage und der Angaben des Klägers in der mündlichen Verhandlung eine Überzeugung bilden.

## 25

Die Widerspruchsbehörde ist in ihrer Entscheidung von einer maßgeblichen Gesamtgeschossfläche des Grundstücks von 333,39 qm mit einem gewerblichen Anteil von 180,80 qm (= 54,23%) ausgegangen, also einem nur geringfügigen Überwiegen der gewerblichen Geschossflächen. Dem hat die Beklagte nicht widersprochen. Der Wegfall einer gewerblichen Nutzfläche von nur 15 qm führt damit bereits zu einem Unterschreiten der 50%-Schwelle.

## 26

Hinsichtlich der beiden Garagen mit einer Fläche von 29,70 qm hat der Kläger in der mündlichen Verhandlung angegeben, dass diese noch nie gewerblich genutzt worden seien. In dem bei den Akten befindlichen Baugenehmigungsplan für die Nutzungsänderung 2008 sind die Garagen als „bestehende Garagen“ ohne den Zusatz „privat“ oder „gewerblich“ eingetragen, so dass sich aus dem Plan keine Schlussfolgerung in die eine oder andere Richtung ziehen lässt. Da weder bei dem Betrieb einer Tankstelle, noch bei dem Betrieb einer SB-Waschhalle oder einem Stehcafé Garagen für die Kunden benötigt werden, ist die Aussage des Klägers, er und seine Ehefrau hätten die Garagen für ihre privaten Fahrzeuge benutzt, nicht von der Hand zu weisen. Die Vermutung, die Garagen könnten als Lager für den gewerblichen Reifenhandel des Klägers genutzt worden sein, hat sich nicht bestätigt, da der Kläger nachvollziehbar angibt, die von seinen Kunden bestellten Reifen seien von der Firma immer direkt an die Kundenadressen geliefert worden; er habe nie Reifen auf Lager gehabt. Das über den Garagen angebrachte Schild „...“ diene laut seiner Aussage lediglich als Werbung für die Reifenfirma, bei der er beschäftigt sei.

**27**

Die Kammer ist nach alledem zu der Ansicht gelangt, dass die Garagen der privaten Nutzung zuzurechnen sind. Das führt zu einer Reduzierung des gewerblichen Anteils an den Geschossflächen auf 151,10 qm (= 45,32%) und zum Überwiegen der privaten Nutzung.

**28**

Für die streitgegenständliche Entscheidung kommt es folglich nicht mehr darauf an, ob die SB-Waschhalle mit einer Fläche von 42,47 qm zum maßgeblichen Zeitpunkt noch in Betrieb war. Es spricht jedoch Vieles dafür, dass dieser Raum 2015 bereits ausschließlich privat genutzt wurde. Der Kläger hat hierzu ausgeführt, dass er zum Zeitpunkt der Errichtung des Stehcafés im Jahr 2008 noch die Vorstellung gehabt habe, die SB-Waschhalle weiter gewerblich nutzen zu können. Es habe sich um einen Selbstwaschplatz mit Dampfstrahler gehandelt. Damals habe das Stehcafé auch als Treff für Motorradfahrer gedient. Mangels Kundschaft sei die Waschhalle aber ca. 2009 letztmalig in Betrieb gewesen. Im maßgeblichen Zeitraum 2015 habe er die Halle als Garage für seine beiden eigenen Motorräder sowie zur Lagerung von Gartenmöbeln und zur Überwinterung der Balkonpflanzen genutzt.

**29**

Diese Angaben erscheinen der Kammer glaubhaft. Zwar trifft es zu, dass der Kläger in seinem Internetauftritt für das Stehcafé „...“ immer noch die SB-Waschhalle aufgeführt hat und sich über dem Hallentor auch noch das entsprechende Schild befindet. Hinsichtlich der Werbeschilder gab der Kläger an, er habe sie beibehalten, weil er den Charakter der Tankstelle für das Stehcafé aufrechterhalten wollte. Dies lässt sich aus den von der Beklagten vorgelegten Fotos anschaulich nachvollziehen.

**30**

Wie die Widerspruchsbehörde zu Recht ausgeführt hat, kommt es auf die Eintragung der SB-Waschhalle im Gewerberegister nicht an, da die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse maßgebend sind. Die vom Kläger vorgelegten Gewinnermittlungen 2014 und 2015 für das Stehcafé (Bistro und Shop) können zwar nicht als Beweis, aber doch als Indiz dafür herangezogen werden, dass eine gewerbliche Nutzung der SB-Waschhalle nicht erfolgt ist. Die geringen Energie- und Wasserkosten für das Stehcafé und das Fehlen jeglicher Betriebsausgaben für Reinigungsmittel u. ä. lassen nicht auf den zusätzlichen Betrieb einer Waschhalle schließen.

**31**

Somit entfällt der Nutzungszuschlag für das Grundstück des Klägers. Die der Beitragsabrechnung zugrunde zu legende Fläche reduziert sich um 356,20 qm. Der Beitragssatz erhöht sich laut Vergleichsberechnung der Beklagten geringfügig von 2,00 EUR/qm auf 2,0271 EUR/qm. Für das Grundstück des Klägers beträgt der Ausbaubeitrag nun 1,444,13 EUR (statt wie vom Kläger anerkannt 1.424,80 EUR).

**32**

Damit war dem Klageantrag bis auf einen geringfügigen Betrag von 19,33 EUR stattzugeben.

**33**

2. Die Beklagte hat als weit überwiegend unterliegende Beteiligte die Kosten des Verfahrens nach § 154 Abs. 1 VwGO zu tragen. Das geringfügige Unterliegen des Klägers fällt für die Entscheidung über die Kostentragungspflicht nicht ins Gewicht (§ 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO). Die Vollstreckungsentscheidung ergibt sich aus § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 ZPO.