



## **Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen**

### **146. Sitzung (öffentlich)**

15. März 2022

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:32 Uhr bis 15:24 Uhr

Vorsitz: Hans-Willi Körfges (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

### **Verhandlungspunkt:**

#### **Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Bau- gesetzbuches in Nordrhein-Westfalen**

**3**

Gesetzentwurf  
der Fraktion der CDU und  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 17/16553

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

\* \* \*



**Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen**

Gesetzentwurf  
der Fraktion der CDU und  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 17/16553

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Meine sehr geehrten Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich darf Sie zu unserer 146. Sitzung herzlich begrüßen. Ich muss Ihnen kurz einige Formalien nahebringen.

Hier gelten die 3G-Regeln; zum Einlass in das Landtagsgebäude ist das zu beachten gewesen. Ansonsten gibt es auch heute wieder die Möglichkeit, mittels Videokonferenz teilzunehmen. Ich weise darauf hin, dass das Tragen einer FFP2-Maske in allen Bereichen mit Ausnahme der Terrassen und der Sitzplätze weiterhin gilt. Ich darf Sie bitten, wenn Sie einmal den Sitzplatz eingenommen haben, diesen nicht zu wechseln, um die Hygienevorschriften einzuhalten. Ich darf Sie darüber hinaus darum bitten, sich in die Anwesenheitsliste, die im vorderen Bereich liegt, mit einem eigenen Schreibgerät einzutragen.

Ich darf ganz herzlich die Sachverständigen begrüßen. Die Sachverständige Frau Eva Maria Niemeyer wird per Video zugeschaltet. Sie hat darum gebeten, falls Fragen an die kommunalen Spitzenverbände gerichtet werden, diese zunächst an Herrn Graaff zu richten. Sie wird dann gegebenenfalls ergänzen.

Darüber hinaus haben wir der Bitte des Kollegen Herrn Rimmel, an der Sitzung per Video mit Rede- und Stimmrecht teilnehmen zu können, selbstverständlich entsprochen. Für den Fall, dass es zu Abstimmungen kommt, würde ich wie in den bisherigen Ausschusssitzungen verfahren und zunächst Herrn Kollegen Rimmel um sein Votum bitten. Eine generelle Zuschaltung von Mitgliedern des Ausschusses sowie von Referentinnen und Referenten ist ohne Rede- und Abstimmungsrecht möglich, es sei denn, wie im Fall des Kollegen Rimmel, man hat vorher die entsprechende Mitteilung gemacht.

Zum Ablauf der Anhörung: Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, haben wir uns darauf geeinigt, dass wir auf Eingangsstatements verzichten, weil wir davon ausgehen können und dürfen, dass die Fraktionen sich im Vorhinein mit Ihren schriftlichen Statements beschäftigt haben.

Darüber hinaus haben wir die bekannte Regel, dass gemäß Absprache der Obleute des Ausschusses die Fraktionen in der Reihenfolge ihrer Stärke hier im Haus Fragen an die Sachverständigen richten können. Die Fragesteller sind gebeten, maximal drei Fragen pro Fragerunde zu stellen.

Für die Beantwortung darf ich darum bitten, dass die Sachverständigen versuchen, einen Zeitraum von fünf Minuten nicht zu überschreiten. Die Namensnennung der Sachverständigen vor ihren Statements erfolgt durch mich.

Damit können wir in die Anhörung zum dritten Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen – ein kurzer und knackiger Titel – einsteigen. Ich darf zunächst die CDU, den Kollegen Schrumpf, fragen, welche Fragen er an welche Sachverständigen zu richten wünscht.

**Fabian Schrumpf (CDU):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender, für die Einführung. – Wir nähern uns bei den Anhörungen so langsam der Zielgeraden, auch wenn das heute eher der Prolog für Freitag wird. Das wird zum Schluss wohl eine der denkwürdigeren Anhörungen, was die Zahl und Dauer angeht. Wir haben der Tagesordnung schon entnommen, dass es dann bis maximal 20:00 Uhr gehen wird. Da sind wir heute vielleicht etwas zügiger fertig. Herzlichen Dank an die Sachverständigen, dass Sie uns heute mit Ihrer Zeit zur Verfügung stehen.

Meine ersten beiden Fragen gehen an die KPV/NRW sowie an Haus & Grund. Die erste Frage: Wie bewerten Sie, dass der Landesgesetzgeber umgehend nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts tätig geworden ist und nun mit einer spezifischen Ausschlussfrist eine allgemeinverbindliche gesetzliche Klarstellung geschaffen hat?

Die zweite Frage: Wie bewerten Sie es, dass der Landesgesetzgeber eine sogenannte partielle Ersetzung vorgenommen hat.

Die letzte Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände und erneut an die KPV/NRW sowie an Haus & Grund: Bezüglich der Ausschlussfrist von zehn Jahren fällt mit Blick auf Ihre Stellungnahmen auf, dass diese durchaus differenziert beurteilt wird. Können Sie bitte noch einmal konkretisieren, weshalb Sie die im Gesetzentwurf aufgenommene Ausschlussfrist als interessensgerecht betrachten oder – falls Sie eine andere Auffassung vertreten – weshalb aus Ihrer Sicht noch eine Änderung bezüglich einer längeren Frist notwendig wäre.

Soweit erst einmal in der ersten Runde. – Herzlichen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank. – Jetzt hat Kollege Dahm für die SPD-Fraktion das Wort.

**Christian Dahm (SPD):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender. – Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich darf mich auch im Namen der SPD-Fraktion recht herzlich bedanken, dass Sie uns hier zur Verfügung stehen. Ich will gleich deutlich machen: Ich glaube, in der Sache gibt es keinen Dissens. Wir haben dazu in der laufenden Legislatur bereits zwei Anträge gestellt. Wir diskutieren hier über die Ausgestaltung. Insofern richte ich meine Fragen an die kommunalen Spitzenverbände und an Herrn Luhmann.

Wir diskutieren hier über die Zehnjahresfrist. Ist das für Sie ausreichend, oder würden Sie sich eine andere Frist wünschen? Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie das ausführlich beantworten würden.

Die zweite Frage an den gleichen Personenkreis: Wie sieht es mit Übergangsfristen aus? Ich bin den kommunalen Spitzenverbänden sehr dankbar für Ihre Übersicht und

dass der Städte- und Gemeindebund eine Abfrage gestartet hat im Hinblick auf die Kommunen, die noch nicht abgerechnet haben. Da sind Kommunen dabei, die noch 20, 30, 40 Jahre Übergänge haben. Wie müsste aus Ihrer Sicht eine Übergangsfrist ausgestaltet sein?

Die dritte Frage richtet sich ebenfalls an Sie: Wie verhält es sich derzeit mit den Vorauszahlungen? Was muss da passieren, und wie muss der Gesetzgeber dem Rechnung tragen? – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ganz herzlichen Dank, Herr Kollege Dahm. – Jetzt hat Herr Kollege Haupt für die FDP das Wort.

**Stephan Haupt (FDP):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender. – Sehr geehrte Sachverständige, auch von meiner Seite vielen Dank, dass Sie heute hier erschienen sind und uns mit Ihrem Fachwissen zur Verfügung stehen.

Meine erste Frage geht an Herrn Amaya von Haus & Grund. Bitte erläutern Sie, welche Relevanz Erschließungsbeiträge für die Eigentümer haben – gerade im Vergleich zu anderen Beiträgen, beispielsweise für die Anliegerstraßen.

Meine zweite Frage geht ebenfalls an Herrn Amaya. Für die Altfälle schlagen die kommunalen Spitzenverbände eine Stichtagslösung vor. Hier soll für Altfälle die Pflicht 20 Jahre nach der Vorteilsnahme, spätestens 2027, entfallen. Wie bewerten Sie diesen Vorschlag?

Meine dritte Frage geht sowohl an Herrn Amaya von Haus & Grund als auch an die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände: Einige Fraktionen von uns haben eine Anregung vom Steuerzahlerbund bekommen. Da wird auf die Fristenregelung aus Bayern verwiesen. Dort kann kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden, wenn seit Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsmaßnahme 25 Jahre vergangen sind – unabhängig von der Vorteilslage. Wie bewerten Sie diesen Vorschlag?

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Kollege Haupt. – Jetzt darf ich noch einmal ausdrücklich Herrn Kollegen Rimmel begrüßen, der uns zugeschaltet ist. – Herr Rimmel, Sie haben das Wort.

**Johannes Rimmel (GRÜNE [per Video zugeschaltet]):** Schönen Dank, für die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Auch ich bedanke mich bei den Sachverständigen für Ihre Stellungnahmen. (Akustisch unverständlich). Ich habe nur eine kurze Frage an alle Sachverständigen: Was wäre Ihr Vorschlag, was an dem Gesetzentwurf jetzt noch verbessert werden muss?

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Rimmel. Das ist eine umfangreiche Fragestellung für alle Sachverständigen gewesen. – Dann darf ich für die AfD-Fraktion Frau Opelt um ihre Fragen bitten.

**Uta Opelt (AfD):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender. – Vielen Dank an die Sachverständigen, dass Sie hier sind. Die Ausführungen zeigen, wie komplex und schwierig dieser Sachverhalt ist.

Meine Frage geht an die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände. Ich kann der Einschätzung nur zustimmen, dass hier in Eile ein Gesetz durchgebracht werden soll, das nur populistisch auf den Landtagswahlkampf abzielt.

Aber da der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom letzten November stimmt, würde ich Sie fragen wollen, ob hier tatsächlich diese Eile für die Gesetzesänderung geboten war und ob es richtig war, in einer für die Gemeinden so wichtigen Frage auf eine Verbandsanhörung zu verzichten. Wäre aus Ihrer Sicht auch eine Entscheidung in der nächsten Legislaturperiode ausreichend gewesen, um das Wenn und Aber für den Zeitrahmen der Verjährungsfrist sorgfältig abwägen zu können, weil das Ganze doch etwas komplex scheint? – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich darf feststellen, dass wir für die erste Runde die Fragen gesammelt haben. Ich darf zunächst Herrn Graaff um die Beantwortung der Fragen bitten, die an die kommunalen Spitzenverbände gerichtet sind.

**Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen):** Danke schön, Herr Vorsitzender. – Meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete. Die Fragen zielen mehr oder weniger in die gleiche Richtung: Inwieweit stimmen die kommunalen Spitzenverbände mit dem von den Regierungsfraktionen vorgelegten Gesetzesentwurf überein bzw. wo sehen sie Änderungsbedarf.

Zunächst einmal zu Ihrer Frage, Frau Opelt. Natürlich gab es angesichts des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom November letzten Jahres einen Handlungsbedarf oder einen neu artikulierten Handlungsdruck, tätig zu werden.

Die Gesetzeslage in Rheinland-Pfalz ist mit der in Nordrhein-Westfalen vergleichbar. Auch dort waren nur Regelungen im KAG enthalten. Da diese nicht ausreichend sind, war mit der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts, eine gesetzliche Regelung bis zum 01.07. dieses Jahres zu schaffen, der Handlungsdruck gegeben.

Nichtsdestotrotz gibt es im Prinzip die Gesetzgebungskompetenz und damit auch die Möglichkeit, eine landesgesetzliche Regelung zu treffen – seit 1994, als die Gesetzgebungskompetenz vom Bund auf die Länder übergegangen ist.

Wir haben dazu Entscheidungen des OVG NRW und des Bundesverwaltungsgerichts, die das gerade mit dem Vorlagebeschluss des Bundesverfassungsgerichts auch untermauert haben. Insofern war nicht erst seit November letzten Jahres bekannt, dass man tätig werden muss, sondern schon seit etlichen Jahren. Jetzt ist aber der Handlungsdruck entstanden. Von daher ist es aus unserer Sicht zwar bedauerlich, dass es keinen Regierungsentwurf gegeben hat, sondern dass ein Entwurf aus der Mitte des Landtags eingebracht worden ist, aber das entspricht im Prinzip dieser Situation.

Zur Frage der vorgeschlagenen Regelungen muss man zunächst einmal dem Blick zurück und dann den Blick in die Zukunft werfen – für Fälle, um die es geht, die abgerechnet werden sollen. Diesem Blick nach vorne und nach hinten tragen wir mit unserem Vorschlag dahingehend Rechnung, dass wir generell die Ausschlussfrist für die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen zukünftig auf 15 Jahre angesetzt sehen wollen – und nicht auf zehn Jahre. Wir begründen diese Ausdehnung auf 15 Jahre vor allem mit den zu befürchtenden Einnahmeverlusten für die Kommunen.

Sie müssen sehen: Bislang galt nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts eine Frist von 30 Jahren. Jetzt kommt mit einem neuen Gesetz eine Verkürzung um 66 %. Das ist ein Drittel der bisher geltenden Frist, auf die sich die Kommunen eingestellt und auf deren Gültigkeit sie vertraut haben.

Es ist wichtig, eine angemessene Neuregelung zu schaffen. Wenn man vergleicht, wie andere Bundesländer, die von der Gesetzesermächtigung bisher Gebrauch gemacht haben, das geregelt haben, sehen wir, dass sich Nordrhein-Westfalen mit dem Vorschlag von zehn Jahren an der untersten Grenze bewegt. Bayern, Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Sachsen sehen 20 Jahre vor. Rheinland-Pfalz sagt in dem jetzt vorgelegten Entwurf 15 Jahre; das sagen auch Berlin, Brandenburg, Hessen. Wir bewegen uns mit Sachsen-Anhalt an der untersten Grenze.

Das halten wir für kritikwürdig – angesichts des Vertrauens, das die Kommunen in die bisherige Rechtsprechung hatten, und angesichts der Beitragsausfälle, die wir befürchten. Städtetag und Städte- und Gemeindebund haben gemeinsam eine Stichprobenerhebung bei ihren Kommunen durchgeführt. Nach 51 Rückmeldungen aus den Gemeinden hätten wir insgesamt Beitragsausfälle von fast 60 Millionen Euro zu befürchten.

Wenn die Ausschlussfrist 15 Jahre betragen würde, könnten alleine unter den Mitgliedern des Städte- und Gemeindebunds 216 Fälle noch veranlagt werden. Das sind 44 oder 45 % der offenen Fälle. Pauschal hochgerechnet wird aus 60 Millionen Euro in 50 Kommunen in allen Kommunen schnell ein dreistelliger Millionenbetrag, etwa 300 oder 400 Millionen Euro, die den Kommunen verloren gingen.

Wenn man diese Regelung durchführen würde, müssten die Beitragsausfälle, die entstandenen Kosten, auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Ob das wirklich gerechter wäre als zu sagen, diejenigen, die den Vorteil erlangt haben, sollen auch dafür herangezogen werden – unter Berücksichtigung der 15 Jahre, der Hälfte der bisherigen Frist? Das wäre aus unserer Sicht der bessere, klügere Weg, weil die Kommunen ansonsten anderweitig sehen müssten, wie sie diese Beitragsausfälle über Steuererhöhungen kompensieren können.

Fünf Minuten sind natürlich bei der Komplexität der Fragestellungen wenig, aber ich komme jetzt zum Ende.

Wir schlagen für bestimmte Altfälle Übergangsregelungen vor. Diese beziehen sich zum einen auf die Fälle, bei denen bereits ein Beitragsbescheid erlassen worden ist, dieser aber noch nicht bestandskräftig ist. Warum ist der Bescheid in der Regel noch

nicht bestandskräftig? – Weil er angefochten worden ist, weil der Beitragsschuldner mit dem festgesetzten Beitrag nicht einverstanden ist.

Dann hat die Kommune es nicht in der Hand, dafür zu sorgen, dass die Beitragspflicht entstanden ist. Aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts geht hervor, auch nicht bestandskräftige Fälle von der nötigen Ausschlussfrist nach Eintreten der Vorteilslage mit zu erfassen. Deshalb ist es wichtig, dass der Gesetzgeber für diese Fälle, in denen die Kommunen gar keine Möglichkeit der Regelung hatten, Übergangsfristen vorsieht. Wir schlagen dafür 20 Jahre vor.

Zum anderen geht es um die Fälle, bei denen noch kein Erschließungsbeitragsbescheid erlassen wurde, bei denen aber die Vorteilslage zum Zeitpunkt des Gesetzes bereits besteht. Das ist der Vertrauensschutz, auf den ich eben bei der Abkehr von der Dreißigjahresfrist hingewiesen habe.

Dann haben wir ein drittes Sonderproblem für sogenannte Altfälle, nämlich wenn die Kommune bereits einen Vorausleistungsbescheid erlassen hat. In diesem Fall war dem Bürger, dem Erschließungsbeitragspflichtigen die Vorteilslage bekannt, er kann die Anlage auch schon nutzen und es sind auch schon Beiträge gezahlt worden. Da aber der endgültige Beitragsbescheid noch nicht erlassen ist, ist der Fall noch offen.

In diesem Fall würde nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts den Kommunen drohen, dass diese Beiträge wieder zurückgezahlt werden müssten. Auch in diesen Fällen schlagen wir vor, eine Übergangsregelung zu schaffen, sodass die Kommunen jedenfalls bis zur Höhe auf den fiktiven Erschließungsbeitrag den endgültigen Erschließungsbeitrag behalten können. – Danke schön.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich frage in Richtung Frau Niemeyer, ob sie den Wunsch hat, zu ergänzen?

**Eva Maria Niemeyer (Städtetag Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]):** Ja, ich würde kurz ergänzen, was die Möglichkeit einer Übergangsregelung oder die Vorausleistungsbescheide betrifft. Wir sehen hier, dass das Vertrauen, was geschützt werden soll, für die Beitragspflichtigen, durchaus einen weiteren Rahmen einer Fristsetzung ermöglichen würde.

Diese Beitragspflichtigen haben schon Bescheide erhalten, und sie wissen, es kommt etwas auf sie zu. Insofern sind sie nicht überrascht, wenn die Abrechnung erst später erfolgt. Deswegen würden wir auf jeden Fall eine Staffelung der Fristen mit Blick auf eine andere Lösung der Vorausleistungsbescheide nach den Grundsätzen des Bundesverfassungsgerichts für zulässig halten.

Dann wurde noch die Frage nach der Regelung im bayerischen Kommunalabgabengesetz gestellt, wo nach 25 Jahren nach Beginn der Bauarbeiten Schluss sein soll. Das halten wir nicht ohne Weiteres für übertragbar auf NRW, weil hier auf Art. 5a Abs. 7 des bayerischen Kommunalabgabengesetzes angespielt wird. Damit hat der bayerische Gesetzgeber ein eigenes Erschließungsbeitragsrecht geregelt, was wir in NRW so nicht haben. Wir haben noch die Fortgeltung des Bundesrechts. Mit der dort getroffenen Definition wurde praktisch auch eine eigene Definition getroffen, was eine



vorhandene Straße ist, das ist abweichend von der bundesrechtlichen Erschließungs... (*akustisch unverständlich*). – So viel vielleicht noch zur Ergänzung.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen herzlichen Dank, Frau Niemeyer. – Jetzt ist Herr Flüshöh mit der Beantwortung der an ihn gerichteten Fragen betraut.

**Oliver Flüshöh (KPV-Bildungswerk e. V.):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Das möchte ich gerne tun.

Herr Schrupf hatte die Frage gestellt, wie wir die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung in Nordrhein-Westfalen sehen und wie wir die Frage der partiellen Ersetzung letztendlich bewerten. Herr Graaff hat gerade schon einmal die Historie und die Notwendigkeiten dargestellt. Mit Blick auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts bezogen auf das Land Nordrhein-Westfalen und der Fristsetzung darin – die man sicherlich nicht auf Nordrhein-Westfalen übertragen kann – halten wir es für absolut richtig und auch notwendig, dass so schnell wie möglich eine entsprechende Regelung getroffen wird.

Insofern ist es gut, dass diese Regelung noch zum jetzigen Zeitpunkt kommt und sich der Vorgang nicht noch länger hinauszögert. Die Kollegin hat es angesprochen: Sie haben demnächst Wahlen, dann haben Sie Konstituierung. Wie gesagt, die Frist Juli 2022 ist sicherlich nicht eins zu eins auf Nordrhein-Westfalen übertragbar, aber wir sehen schon eine Handlungsnotwendigkeit. Deswegen ist es gut, dass man es jetzt tut.

Das ist aus der Mitte des Parlaments angestoßen worden. Wir halten es auf der einen Seite für richtig, dass man sich auf die Frage der absoluten Ausschlussfrist konzentriert und dies partiell ersetzt. Auf der anderen Seite würden wir sagen, dass den Anforderungen, die das Bundesverfassungsgericht an solche partiellen Regelungen stellt, auch entsprochen wurde.

So können wir sagen: Es ist notwendig, es ist richtig und es ist auch – bezogen auf die partielle Ersetzung – hinreichend und ausreichend. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ganz herzlichen Dank, Herr Flüshöh. – Dann hat jetzt als Nächster Herr Niklas Luhmann, der die Stadt Schwerte repräsentiert, das Wort.

**Niklas Luhmann (Stadt Schwerte):** Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Grundsätzlich ist aus Sicht der Stadt Schwerte und damit auch aus Sicht der Kommunen anzumerken, dass eine Frist natürlich grundsätzlich okay ist. Das schafft letztendlich Klarheit für die Anlieger und macht das ganze Thema für die Anlieger und Grundstückseigentümer nachvollziehbar.

Es ist auch in Ordnung, dass man Verwaltungsvorgänge beschleunigt. Das ist auch nachvollziehbar und sollte auch immer im Interesse der Verwaltung vor Ort sein. Die Bürgerfreundlichkeit ist ein weiterer Punkt. Dieser Ansatz des Gesetzes ist aus meiner Sicht mit Sicherheit auch wichtig, aber da muss man schon differenzieren, weil die

Bürgerfreundlichkeit in alle Richtungen gewährleistet sein muss: einmal im Sinne und in Richtung der Allgemeinheit und auf der anderen Seite im Sinne des Beitragspflichtigen.

Aus meiner Sicht ist der Interessensausgleich im vorliegenden Gesetzentwurf mit zehn Jahren nicht gegeben, weil die kurze Frist im Vergleich zu anderen Ländern auffällt. Sie fördert eher die Interessen der Beitragspflichtigen als dass sie die Interessen der Allgemeinheit berücksichtigt. Sie müssen sich vorstellen: Die Erschließung von Grundstücken, Gebäuden etc. bedeuten immense Kosten. Dieser Vorgang dauert länger und verursacht immense Kosten. Von daher ist es im Interesse der Allgemeinheit, dass diese Kosten umgelegt werden sollten, weil derjenige, der erschlossen wird, auch einen Vorteil hat.

Die Verfahren sind sehr komplex – das ist in allen vorliegenden Stellungnahmen nachzulesen. Dabei sind auch Klagen und Abhängigkeiten von Dritten zu berücksichtigen, sodass Kommunen teilweise den Verlauf gar nicht selbst beeinflussen können.

Es muss eigentlich der Normalfall sein, dass die Kommune in der Lage ist, die Beiträge rechtssicher abzurechnen. Dafür braucht es auch aufgrund der Komplexität eine gewisse Zeit.

Die Rechtssicherheit für den Bürger ist wichtig; das habe ich eingangs gesagt. Sie ist allerdings nicht nur bei zehn Jahren gegeben, sondern auch, wenn man den Zeitraum beispielsweise auf 15 oder 20 Jahre erweitern würde.

Die Gefahr, dass die Beitragspflicht aufgrund der Frist verfallen würde, ist für Kommunen in besonderer Art und Weise kompliziert. Schwerte gehört zu den Kommunen, die nicht üppig über Haushaltsmittel verfügen. Wenn wir die Beiträge nicht abrechnen können, geht das zulasten des Haushalts.

Von dem vorliegenden Gesetzesentwurf wären auch Altfälle betroffen. Das würde dazu führen, dass das Geld für andere kommunale Projekte – Daseinsvorsorge etc. – fehlt. Meines Erachtens sollte dieses Gesetz so gestaltet sein, dass es die Ausnahme sein muss, dass Fälle verfristen und nicht abgerechnet werden können. Es muss normalerweise sichergestellt werden, dass die Kommunen in die Lage versetzt werden, abrechnen zu können, weil derjenige, der den Vorteil hat, dafür ganz normal die Kosten tragen sollte.

Extremfälle – wenn alte, historische Straßen noch in anderen Währungen, die erst in Euro umgerechnet werden müssen, abgerechnet werden – gibt es sicherlich, deswegen ist eine Fristgebung grundsätzlich sinnvoll. Aber das sind aus meiner Sicht eher Ausnahmefälle.

In der Regel bemüht sich die Kommune um zügige Abwicklung, aber die genannten Prozessketten, die zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht abgearbeitet werden müssen, dauern eben ihre Zeit.

Ich komme zu der Frage, ob zehn Jahre ausreichend sind. – Aus meiner Sicht nicht. Eine kürzere Frist würde den Gebührenpflichtigen unter Umständen einladen, etwa

durch Klageerhebung die ganze Thematik zu verlängern, was gegebenenfalls zu einem Verfall der Frist führen würde. Dann müssten die Kommunen die Kosten an den eigenen Haushalt binden.

Ich möchte noch anmerken, dass in sämtlichen Stellungnahmen eine gewisse Handlungsnotwendigkeit gesehen wird. Die Ausnahme ist Haus & Grund, der Kollege sitzt neben mir. Dabei fällt auf, dass die extrem kurze Frist dort gelobt wird. Aus Sicht der Anleger bzw. der Grundstückseigentümer ist das sicher verständlich, aber im Sinne der Allgemeinheit und des Ausgleich der Interessen in dieser Sachlage ist aus meiner Sicht die Frist von zehn Jahren zu kurz. Daher plädiere ich, wie in meiner Stellungnahme dargelegt, für 20 Jahre, mindestens 15 Jahre, damit die Kommunen in der Lage sind, rechtssicher abzurechnen.

Zur nächsten Frage bezüglich der Altfälle und der Übergangsfrist: Die Kommunen haben sich im Hinblick auf die Altfälle auf die Auslegung des Gerichtsurteils vom OVG NRW bezogen. Wir sollten auf der einen Seite in der Zukunft eine Regelung treffen, nach der die Abrechnung möglich ist, auf der anderen Seite aber auch die laufenden Verfahren nicht – salopp gesagt – den Bach runtergehen und die Möglichkeit der Abrechnung bestehen bleibt.

Dementsprechend sollten Übergangsfristen gefunden werden. Dem Formulierungsvorschlag der kommunalen Spitzenverbände kann man zustimmen. Wichtig ist, dass für die Allgemeinheit und die kommunalen Haushalte nicht die Gefahr besteht, dass übermäßige Ausfälle drohen.

Zur Frage der Vorauszahlung: Das Thema hängt eng mit den Altfällen zusammen. Können diese nicht rechtssicher abgerechnet werden, drohen Rückerstattungen. Rückerstattungen sind in dem kommunalen Haushalt meistens nicht eingeplant und nie gut. Auf dieses Geld verzichtet man ungern, weil es dann an allen Ecken und Enden für andere Themen fehlt.

Die Antwort auf die Frage von Herrn Rimmel würde ich kurz und kompakt fassen: Eine Thematik ist die Dauer der Frist; mein Ansatz wären 20 Jahre, damit die Interessen der Kommunen, aber auch die berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer klar sind. Auf der anderen Seite ist aufgefallen, dass im Gesetzentwurf die Definition der Vorteilslage noch einmal präzisiert werden sollte, damit eine gewisse Rechtssicherheit besteht. Das sind aus meiner Sicht die beiden wesentlichen Punkte, die im Gesetz verändert werden sollten. – Herzlichen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Luhmann. – Jetzt hat Herr Amaya das Wort, der hier wie üblich für Haus & Grund Rheinland Westfalen spricht.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Herzlichen Dank für die erneute Einladung, vor Ihnen sprechen zu dürfen.

Um direkt auf die erste Frage, wie wir bewerten, dass der Gesetzentwurf so zeitig nach dem Urteil des Verfassungsgerichts vorgelegt worden ist, einzugehen: Wir begrüßen außerordentlich, dass ein Gesetzentwurf für politische Entscheidungsprozesse so schnell

vorgelegt worden ist – unabhängig davon, dass der Gesetzentwurf von CDU und FDP stammt. Die SPD hatte einen ersten Aufschlag gemacht; das haben wir auch begrüßt. Wir fanden es sehr gut, dass man sich dem Thema sehr zeitnah gewidmet hat.

Ich möchte noch einmal betonen: Es ist im Grunde eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die Regelung in Rheinland-Pfalz, die durchaus mit der in Nordrhein-Westfalen vergleichbar ist, ist für verfassungswidrig erklärt worden – mit einer sehr deutlichen Begründung: Im Grunde liegt ein Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip, konkret gegen das Gebot der Belastungsklarheit und Vorhersehbarkeit vor.

Da bleibt, finde ich, kein großer Spielraum, über längere Fristen nachzudenken. Gerade die Erschließungsbeiträge, bei denen es zu einer Kostenbeteiligung von bis zu 90 % kommt, sind eine sehr große Kostenbelastung für Grundstückseigentümer. Es ist auch deshalb ein großes Ärgernis in der Praxis, weil teilweise nach Jahrzehnten plötzlich ein Bescheid kommt – oft auch mit kurzer Zahlungsfrist. Das ist dann im Grunde nicht mehr nachvollziehbar, insbesondere bei einem so langen Zeitraum, in dem es vielleicht sogar schon einen Eigentümerwechsel hat. Das ist dann für betroffene Eigentümer überhaupt nicht mehr nachvollziehbar.

Wir sagen, zehn Jahre Frist sind im Vergleich zu 20 Jahren in der Tat interessengerecht. Vor 20 Jahren habe ich mein Jurastudium begonnen. Wenn jetzt eine Rechnung kommen würde für das Studium, das ich damals angefangen habe, ist das für mich zwar nachvollziehbar, aber 20 Jahre sind nicht erforderlich, um entsprechende Bescheide auszusenden und entsprechend Gelder einzufordern. Von daher halten wir die zehn Jahre zwar für ambitioniert, aber für völlig in Ordnung.

In Bezug auf die 216 vorliegenden Altfälle finde ich es interessant, wenn hier mit Vertrauensschutz argumentiert wird, denn das Bundesverfassungsgericht hat klipp und klar eine Entscheidung getroffen. Da geht es in erster Linie um den eigentlichen Vertrauensschutz, was die betroffenen Eigentümer angeht, die das am Ende bezahlen sollen.

Zu der Frage von Herrn Haupt, wie die Relevanz im Vergleich zu den Anliegerbeiträgen, den Straßenausbaubeiträgen ist. Wir haben in unseren vorherigen Stellungnahmen immer wieder betont, dass die Kostenbelastung bei Erschließungskosten deutlich höher ist als bei Straßenausbaubeiträgen. Wir reden von einer Kostenbeteiligung bis zu 90 % bei den Erschließungskosten. Das ist bei den Straßenausbaubeiträgen nach der Neuregelung wesentlich bürgerfreundlicher gestaltet. Wir reden auch nicht von allen Maßnahmen, die plötzlich finanziert werden sollen, sondern von Teilmaßnahmen. Von daher sind die Erschließungsbeiträge, die Erschließungskosten wesentlich gravierender für betroffene Eigentümer als die Straßenausbaubeiträge.

Was die Altfälle angeht, sehen wir, dass die Entscheidung des Verfassungsgerichts eindeutig ist. Man muss sich überlegen, wie man das gegebenenfalls anderweitig kompensiert. Für viele, auch objektive Dritte, ist es nicht nachvollziehbar. Wir haben des Öfteren Fälle, bei denen wir von 30, 40, 50 Jahren reden. Man kann doch keinem erzählen, dass eine Kommune – egal wie ihre Haushaltslage ist – nicht dazu in der Lage ist, rechtzeitig abzurechnen.

Von daher begrüßen wir diesen Gesetzentwurf und würden uns über eine zeitnahe Umsetzung freuen. Sollte es in der Praxis Schwierigkeiten geben, dann hat der neue Landtag die Möglichkeit, entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Ich komme noch zur Frage von Herrn Remmel, ob wir uns Änderungen wünschen würden. – Eigentlich nicht. Eigentlich sollte das Gesetz möglichst zeitnah in Kraft treten, damit alle Beteiligten – sowohl die Eigentümer als auch die Kommunen – Klarheit haben, wie die Marschroute ist. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ganz herzlichen Dank, Herr Amaya. – Wir sind jetzt mit der ersten Runde Fragen/Beantwortung durch. Ich darf die Kollegen fragen, ob weitere Fragen bestehen.

**Fabian Schrumpf (CDU):** Herzlichen Dank für die ausführliche Beantwortung. Ich habe keine weiteren Fragen.

**Christian Dahm (SPD):** Ich auch nicht.

**Stephan Haupt (FDP):** Ich hätte eine weitere Frage, und zwar dieselbe Frage, die ich schon einmal gestellt habe, an Haus & Grund, Herrn Amaya, und an die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände zum bayerischen Modell. Sie, Herr Amaya, sind darauf gar nicht eingegangen, und die Kollegen nur sehr kurz, warum das Rechtskonstrukt in Bayern funktioniert. Mich würde bei der bayerischen Lösung, die der Steuerzahlerbund als durchaus wünschenswert ansieht, interessieren, ob das für Sie handhabbar ist? Wie sehen Sie das in der Praxis? Halten Sie das für eine gute Lösung?

**Johannes Remmel (GRÜNE [per Video zugeschaltet]):** Ich könnte jetzt weit ausholen, aber ich habe keine weiteren Fragen.

**Uta Opelt (AfD):** Ich habe eine kurze Nachfrage an die Stadt Schwerte, an Herrn Luhmann. Wie ist das in Ihrer Stadt: Gibt es Fälle, bei denen die Abrechnung nach 20 Jahren noch nicht abgeschlossen ist? Woran liegt das? Wie Ihr Nachbar schon ausführte, ist es kaum nachvollziehbar, warum eine solche Abrechnung so lange dauert. Vielleicht können Sie dazu eine kurze Erklärung abgeben. – Danke.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich darf zunächst die kommunalen Spitzenverbände, Herrn Graaff, um die Beantwortung der zusätzlichen Fragen bitten.

**Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen):** Danke schön, Herr Vorsitzender. – Mir ist die bayerische Regelung im Detail nicht bekannt, von daher möchte ich auf Frau Niemeyer verweisen, dass sie dazu ausführt.

Ich möchte aber noch einmal betonen, dass wir eine Vielzahl von Anrufen aus den Kommunen erhalten haben, die mit der jetzt vorgeschlagenen Regelung großer Einnahmeverluste generieren.

Wir haben nur eine Stichprobe von 50 Kommunen erhoben. Allein in dem Zeitfenster von fünf Jahren, wenn man die Ausschlussfrist von zehn auf 15 Jahre ausdehnen würde, geht es um 216 Fälle mit insgesamt einem hohen zweistelligen Millionenbeitrag, den die Kommunen verlieren würden. Wenn Sie diese 50 Kommunen auf 396 hochrechnen, kommen Sie auf fast 2.000 Fälle, um die es geht.

Ich will noch einmal auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts hinweisen. Das hat dem Gesetzgeber einen weiten Ermessensspielraum eingeräumt, der gerade nicht unbedingt zehn Jahre vorsehen muss. Das Verfassungsgericht hat nur gesagt, dass 30 Jahre nicht gehen. Man muss weniger als 30 Jahre setzen, und die Bundesländer, die schon Entscheidungen getroffen haben, pendeln sich auf 20, manche auf 15 Jahre ein.

Von daher wäre das aus unserer Sicht eine sachgerechte Entscheidung – mit Blick auf die vielen Voraussetzungen, die für die Entstehung der Beitragspflicht zusätzlich vorliegen müssen, auch nachdem die Vorteilslage eingetreten ist und auf die die Kommune oftmals keinen Einfluss hat – anders als Herr Amaya eben suggeriert hat. Denn oftmals wird eine Beitragssatzung beklagt, oftmals wird eine Widmung beklagt, oftmals wird der Bebauungsplan beklagt. In diesen Fällen ist die Beitragspflicht noch nicht entstanden.

Oftmals liegt auch die letzte Schlussrechnung noch nicht vor, oder es wird über einzelne Ausbaugewerke mit dem Tiefbauunternehmer, der die Erschließung vorgenommen hat, rechtlich gestritten. Dann ist das Verfahren anhängig, und Sie wissen, wie lange Gerichtsverfahren heute brauchen. Auch dann kann die Beitragspflicht nicht entstehen, obwohl die Vorteilslage besteht.

Wir haben also so viele Faktoren, die nach Entstehen der Vorteilslage die Voraussetzungen für die sachliche Beitragspflicht hinauszögern – und zwar unabhängig vom Willen der Gemeinde. Das wäre angesichts der vielfältigen Voraussetzungen, die nach § 127 fortfolgende Baugesetzbuch erfüllt sein müssen, äußerst ambitioniert, dass innerhalb der zehnjährigen Ausschlussfrist zu realisieren.

Das spricht dafür, dass man diese Frist mindestens auf 15 Jahre – auch für die regulären Fälle – festsetzt. – Danke.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Dann wende ich mich jetzt noch einmal an Frau Niemeyer und frage, ob Sie zu den bayerischen Verhältnissen etwas beitragen kann?

**Eva Maria Niemeyer (Städtetag Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]):** Ja, Herr Vorsitzender. Mit der bayerischen Regelung hat der bayerische Gesetzgeber eine eigene (*akustisch unverständlich*) im Erschließungsrecht getroffen und knüpft dabei an auf den Beginn (*akustisch unverständlich*) und setzt dabei 25 Jahre an.

In NRW ist es dem Gesetzgeber freigestellt, (*akustisch unverständlich*) der Vorteilslage festzulegen. Das hielte ich nicht für ausgeschlossen, weil die Rechtsprechung ausdrücklich gesagt hat, für den Ablauf der Frist ist auf dem Beginn der Vorteilslage abzustellen.

Das könnte der Landesgesetzgeber hier in NRW natürlich konkretisieren. Es wurde hier auch schon vorgeschlagen, dass eine Definition der Vorteilslage noch hilfreich wäre, um wirklich feststellen zu können, ab wann die Zehn-, Fünfzehn- oder Zwanzigjahresfrist genau beginnt.

Aber eine einfache Übernahme der bayerischen Regelung halte ich aufgrund der Tatsache, dass wir in NRW ein eigenes Erschließungsbeitragsrecht haben, nicht für zulässig.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Frau Niemeyer. – Jetzt wurde noch eine Frage an Herrn Luhmann gerichtet.

**Niklas Luhmann (Stadt Schwerte):** Sehr geehrter Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ja, es gibt auch in Schwerte Altfälle. Aber es ist nicht so, dass der Versand des Beitragsbescheids so lange dauert, sondern es sind die Voraussetzungen, bis wir an diesem Punkt kommen. Das ist das Problem.

Ein wesentlicher Punkt ist zum Beispiel der langwierige Prozess des Grunderwerbs, beispielsweise wenn Teilgrundstücke dazugekauft werden müssen, die bebaut sind und in der Erschließung noch Verwendung finden. Da gibt es so viele Sachen: die Widmung der Erschließungsanlage, die Harmonisierung mit dem Bauplanrecht. Es sind letztendlich einige Faktoren, die so aufwendig sind und Zeit dauern.

Bei jedem dieser Schritte ist zudem die Möglichkeit der Klage gegeben, sodass sich dadurch der Zeitraum, ohne dass die Kommune das direkt beeinflussen kann, verlängern kann. Dann kommt es gegebenenfalls dazu, dass zehn Jahre nicht ausreichend sind, um einen Beitragsbescheid innerhalb der Frist an den Grundstückseigentümer zu übermitteln. Das ist das Problem.

Der Städte- und Gemeindebund hat eine detaillierte Abfrage gemacht, wie viele Altfälle es in Nordrhein-Westfalen gibt. Das ist eine Größenordnung, von der ich meine, dass sie schon eine gewisse Bedeutung für die kommunalen Haushalte hat und dass sie Berücksichtigung finden sollte. – Danke.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Luhmann. – Jetzt ist Herr Amaya hinsichtlich der bayerischen Regelung gefragt.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich muss sagen, dass ich diese bayerische Regelung so nicht kenne. Allerdings ist der Bund der Steuerzahler nicht unbedingt dafür bekannt, auf der Seite der Kommunen zu stehen, sondern eher dafür, die Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Steuerpflichtigen zu berücksichtigen.

Von daher würde ich vermuten, dass es eine vernünftige Regelung ist. Allerdings kenne ich diese Regelung nicht. Ich habe leider auch bei den Ausführungen eben, wie man das manchmal von Videokonferenzen kennt, nicht alles verstehen können, was vorgetragen worden ist. Daher muss ich an dieser Stelle leider passen.

Vielleicht noch eine abschließende Bemerkung, wenn es erlaubt ist: Wenn diese Verfahren so lange dauern – mehrere Jahrzehnte –, dann müsste man sich vielleicht auch Gedanken machen, ob vielleicht an dem Verfahren in Nordrhein-Westfalen oder in Deutschland irgendetwas nicht in Ordnung ist. Vielleicht würde das alles ein bisschen beschleunigen.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich darf noch einmal in die Runde schauen, liebe Kolleginnen und Kollegen. – Wenn es keine weiteren Fragen an die Sachverständigen gibt, bedanke ich mich ganz herzlich dafür, dass Sie uns heute mit Ihren schriftlichen Stellungnahmen und mit Ihrer Expertise zur Verfügung standen.

Ich will mich vorab noch beim Sitzungsdokumentarischen Dienst bedanken, der zugesagt hat, die Mitschrift dieser Anhörung zur Mitte der zwölften Kalenderwoche zur Verfügung zu stellen, auch unter Berücksichtigung der besonderen Erschwernisse infolge der Zuschaltungen – für die keiner was kann, aber unter denen er am meisten leidet.

Darüber hinaus will ich darauf hinweisen, dass der Ausschuss die Anhörung in einer Sitzung am 1. April 2022 auswerten und dann eine Beschlussempfehlung aussprechen wird. Die zweite Lesung des Gesetzesentwurfs ist für die letzte Plenarwoche in dieser Wahlperiode vorgesehen.

Ich darf mich, bevor ich die Sitzung beende, bei den Expertinnen und Experten, den Kolleginnen und Kollegen des Ausschusses herzlich bedanken und wünsche Ihnen eine gute Heimfahrt verbunden mit dem Hinweis, dass die nächste Arbeitssitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Wohnen und Bauen am 18. März stattfinden wird. Auch dann werden wir wieder eine Anhörung haben. Ich wage die Prognose, dass diese Anhörung ein wenig länger dauern wird als die heutige.

Wir haben am 17. März 2022 noch eine gemeinsame Sitzung mit dem federführenden Haushalts- und Finanzausschuss zur Abgabe eines Votums. Dazu weise ich auf die üblichen Regeln hin. Ich darf mich ganz herzlich für Ihre Teilnahme an der Sitzung und die rege Beratung bedanken und schließe die heutige Sitzung.

gez. Hans-Willi Körfges  
Vorsitzender

### **Anlage**

22.03.2022/22.03.2022

10



**Anhörung von Sachverständigen**  
Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen  
**Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes**  
**zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen**  
Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, Drucksache 17/16553

am Dienstag, dem 15. März 2022  
14.30 Uhr, Plenarsaal

## Tableau

Stand: 15.03.2022

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	<b>Eva Maria Niemeyer</b>  - per Videokonferenz zugeschaltet -	
Christof Sommer Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<b>Rudolf Graaff</b>	<b>17/4940</b>
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Oliver Flühöh KPV/NRW – KPV-Bildungswerk e. V. Recklinghausen	<b>Oliver Flühöh</b>	<b>17/4937</b>
Niklas Luhmann Stadt Schwerte Schwerte	<b>Niklas Luhmann</b>	<b>17/4943</b>
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	<b>Erik Uwe Amaya</b>	<b>17/4919</b>

**WEITERE STELLUNGNAHMEN**Karl Friedrich Kuhbier  
Lüdenscheid**17/4930**