

Verband Wohneigentum NRW e.V., Himpendahlweg 2, 44141 Dortmund

An den  
Präsidenten des Landtags Nordrhein-Westfalen  
André Kuper  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

12.11.2019

## **Stellungnahme zum Entwurf des Fünften Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, schriftlich zum Anhörungsgegenstand Stellung zu nehmen. Hiermit legen wir folgende Stellungnahme zum Entwurf des Fünften Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vor.

### **A) Transparentes Straßen- und Wegekonzept**

Im Rahmen des Gesetzentwurfes soll ein Straßen- und Wegekonzept über einen Zeitraum von fünf Jahren angelegt (mittelfristige Haushaltsplanung) und alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Hierbei ist zudem zu beachten, dass in diesen Zeitraum von fünf Jahren nur drei Jahre für die Zukunft abgedeckt werden, da das laufende und abgelaufene Haushaltsjahr diesem vorgenannten Zeitraum zugerechnet werden. Dies bedeutet jedoch für Immobilienerwerber ein unkalkulierbares Risiko für mindestens vier Fünftel ihres Zinsbindungszeitraumes. Denn nach Auskunft der Immobilienbanken ist zum aktuellen Zeitpunkt eine Zinsbindungsphase von 15 Jahren für die erste Bindung der Immobilienkredite üblich. Das würde bedeuten, dass maximal ein Fünftel dieses Zeitraumes abgedeckt wird. Weiterhin wird selbst im Gesetzentwurf dargelegt, dass das Straßen- und Wegekonzept „keine Vorentscheidung über eine Straßenausbaumaßnahme“ darstelle. Es gebe allein Möglichkeiten zur Kenntnis. Damit entpuppt sich dieses Konzept als intransparent: Einerseits sind ihm die tatsächlich in den nächsten Jahren durchzuführenden Maßnahmen nicht zu entnehmen und andererseits können Straßen unerwartet und plötzlich in die Sanierungspläne aufgenommen werden, die bisher nicht im Konzept enthalten waren.

### **B) Einführung einer verpflichtenden Anliegersammlung**

Wie beim gesamten Konzept übersieht der Gesetzentwurf auch die Kostenfolge und die Wirtschaftlichkeit der Erhebung der Straßenbaubeiträge. Durch unseren Verband wurde eine Datenerhebung bei den Kommunen in Nordrhein-Westfalen durchgeführt, die wir derzeit abschließend auswerten. Seit Veröffentlichung des Gesetzentwurfes zeigten sich einige Kommunen besorgt über erheblich steigende Kosten für die Erhebung der Straßenausbaubeiträge, da die verpflichtende Anliegersammlung eingeführt werden soll.

Eine ihren Namen verdienende, verpflichtende Anliegerversammlung, muss die Arbeitszeit der betroffenen Anwohner berücksichtigen. Dies bedeutet für die städtischen Mitarbeiter die Durchführung der Maßnahme außerhalb der Regelarbeitszeiten.

Zudem wurde der Aufwand für die Durchführung einer solchen Maßnahme beim Gesetzgeber offensichtlich völlig unterschätzt. Hierbei ist nicht nur eine mehrtägige Vorbereitung für die Versammlung selbst notwendig (beispielsweise durch Beschaffung der Räumlichkeiten, Erstellung entsprechender Präsentationen und Aufbereitung der vorhandenen Informationen); verkannt wird hier offensichtlich auch die Nachbearbeitung von in den Informationsveranstaltungen auftretenden Fragen.

Es erscheint zudem bezeichnend, dass in Abs. 4 des neu einzuführenden §§ 8a KAG bereits dafür Sorge getragen wird, dass ein Verzicht auf die Durchführung einer Anliegerversammlung rechtsfolgenlos bleibt. Auch der im gleichen Absatz eingeführte Begriff der „geringfügigen Straßenbaumaßnahmen“ ist ein neuer, auslegungsbedürftiger und unbestimmter Rechtsbegriff. Er schafft keine Klarheit, sondern unnötige Verwirrung.

### **C) Vermeidung einer möglichen wirtschaftlichen Überforderung von Beitragspflichtigen**

Immobilien galten in den letzten Jahrzehnten als gute Altersvorsorge. Im Vertrauen auf diese politischen Aussagen, haben viele Rentner deshalb den Hauserwerb zum Baustein ihrer Altersvorsorge gemacht. Festzuhalten ist, dass ihnen die Kommunen kaum eine Ratenzahlung von 20 Jahren gewähren können. Schließlich ist in unzähligen Fällen aufgrund der voraussichtlichen Lebenserwartung ein solch langer Zeitraum nicht absehbar. Dies wird im Gesetzentwurf negiert.

Die ursprünglichen statischen sechs Prozentpunkte pro Jahr lagen bereits in der Vergangenheit teilweise unter oder in nahezu gleicher Höhe der nunmehr eingeführten dynamischen Zinsentwicklung.

Der angeblich günstige Zinssatz von nur 2 % über dem Basiszinssatz zeigt, dass der Gesetzentwurf dies völlig außer Acht lässt. So hätte der Zinssatz bei Anwendung der neuen Berechnung in den Jahren 2000-2001 bei 6,26 % und im Zeitraum 2007-2008 bei rund 5,3 % gelegen.

Die derzeit ungewöhnliche Niedrigzinsphase wird nur kurzfristig betrachtet. Das führt zu einer Verzerrung der Tatsachen und lässt eine langfristige Betrachtung des Konzeptes außer Acht. Bei der Veränderung eines Gesetzes sollte jedoch eine langfristige Betrachtung selbstverständlich sein.

Soweit in § 8a Abs. 7 KAG eine neue Härtefallregelung eingeführt wird, zeigt die dort angewandte Vergleichsgröße besonders einen Aspekt: Bei der derzeitigen und zu erwartenden zukünftigen Rentenentwicklung werden viele Anwohner ein nicht ausreichendes Einkommen haben. Und dies selbst bei einer im optimalen Fall 20-jährigen Ratenzahlung ohne Verzinsung und bei einer Rente oberhalb des Regelsatzes plus Einkommenszuschlag.

Zudem ist völlig außer Acht gelassen, dass auch die vorhandene Immobilie begrifflich als Vermögen anzusehen ist. Es sei hier exemplarisch auf die Regelungen im Sozialgesetzbuch verwiesen, in denen der Begriff „Schonvermögen“ gesetzlich definiert ist. Eine derartige Konstruktion lässt der Gesetzentwurf in Bezug auf den Vermögensbegriff nicht erkennen. Die Regelungen des neuen § 8a Abs. 7 KAG wären nach jetziger Einschätzung und Formulierung nahezu in jedem denkbaren Fall nicht anwendbar.

#### **D) Räumliche Beschränkung der erschlossenen Fläche und Schaffung eines Ermäßigungstatbestandes für Grundstücke**

Hier zeigt sich die eklatante Regelungsschwäche des gesamten Gesetzentwurfes. Die Verantwortlichkeit wird den Kommunen aufgebürdet, anstatt einen landesweiten sinnvollen Rahmen bzw. eine konkrete Vorgabe für die Beitragsermäßigung von Eckgrundstücken festzulegen. Damit wird ein Flickenteppich von uneinheitlichen Regelungen im Land bewusst in Kauf genommen bzw. sogar gefördert. Nach unserer Einschätzung werden damit neue Ungleichbehandlungen gefördert.

#### **E) Entlastung der Beitragspflichtigen über ein landeseigenes Förderprogramm**

Hier stellt sich die Frage, weshalb bei der Darstellung des Gesetzentwurfes ein Förderprogramm von 65 Millionen € als ausreichend angesehen wird, um die durch die Landesregierung angekündigte hälftige Senkung der Anwohneranteile herbeizuführen. Andererseits wird kritisiert, dass der zugrunde gelegte Förderbedarf in Höhe von 130 Millionen € zur vollständigen Beseitigung der Anwohneranteile in dem von unserem Verband aufgestellten Finanzkonzept untersetzt sei. Der Förderbedarf nach dem Gesetzentwurf liegt also bei rund 0,07 % des Landeshaushaltes. Das bedeutet, dass die vollständige Befreiung der Anwohner lediglich einen Aufwand von 0,14 % des Landeshaushaltes benötigt.

Wenn der jetzige Gesetzentwurf verabschiedet würde, stellt sich für uns die Frage, weshalb die Landesregierung die Auffassung vertreten kann, dass „die Akzeptanz von Straßenausbaubeiträgen bei Anliegern wiederhergestellt“ werden könne.

Der Gesetzentwurf zeigt eine nicht vorhandene Auseinandersetzung mit dem Kostenaufwand und den Problemen des gesetzlichen Systems, die durch Fachleute und sogar betroffene Kommunen dargelegt wurden. Das Ertragsverhältnis nach dem alten System steht in einem außergewöhnlichen Missverhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben. Diese Einschätzung wurde im Rahmen unserer Umfrage selbst von Kommunen bestätigt, die sich in der Lage gesehen haben, ihre Gesamtkosten zu ermitteln.

Wenn sich die Kommunen in der Lage sahen, die Kosten zu erfassen bzw. dieses in der Vergangenheit getan hatten, ist in den uns vorliegenden Zahlen regelmäßig eine Quote von 50 bis über 70 % der Ausgaben im Verhältnis zu erzielten Einnahmen gegeben. Alle davon abweichenden Zahlenangaben beruhen auf Schätzungen. Diese wurden mit der Begründung abgegeben, dass eine dezidierte Kostenerfassung in den letzten Jahren nicht durchgeführt wurde und man insofern auf Vorgaben der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement zurückgreifen müsse.

Bei Anwendung des neuen Gesetzentwurfes werden aus unserer Sicht sämtliche von den Anwohnern gezahlten Beitragsgebühren lediglich zur Aufrechterhaltung des vorhandenen Abrechnungssystems verwendet und es fließen keinerlei Mittel in den tatsächlichen Straßenausbau. Dies sind die bedeutendsten Schwächen des Gesetzentwurfes: Einerseits sieht er mit der verpflichtenden Anliegerversammlung kostensteigernde Maßnahmen vor; andererseits erhält er überflüssige Kosten aufrecht (durch die notwendige verbesserte Wiederherstellung gemäß des weiterhin zu verwendenden Vorteilsbegriffs).

Somit zeigt sich der Gesetzentwurf als ein wenig durchdachtes Regelwerk, das lediglich auf den ersten Blick kosmetische Vorteile bringt. Daher lehnen wir den Gesetzentwurf ab.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Dröge  
Stellvertretender Landesvorsitzender