



Der Verbandsdirektor

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

**Innen- und Rechtsausschuss**  
z. H. Vorsitzende Frau Barbara Ostmeier  
Landeshaus  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel  
**Per Email: Innenausschuss@landtag.ltsh.de**

**Haus & Grund Schleswig-Holstein**  
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl **04 31 / 66 36 - 228**

Unser Zeichen **kj/bž-tr**

Datum **27.01.2017**

## **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Gemeindeordnung und des Kommunalabgabengesetzes**

Gesetzesentwurf und Änderungsantrag der Fraktionen von CDU und den PIRATEN – Drucksachen 18/4815 und 18/4884

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,  
sehr geehrte Mitglieder des Innen- und Rechtsausschusses,

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 14. Dezember 2016 und die gewährte Gelegenheit zu den Entwürfen Stellung zu nehmen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen der privaten Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümer. In 91 Ortsvereinen sind rund 67.000 Mitglieder organisiert. Die privaten Hauseigentümer stellen ca. 80 Prozent des Wohnraums zur Verfügung und sind damit im Wesentlichen die Zahlungspflichtigen für Straßenausbaubeiträge nach dem KAG.

In den vergangenen Jahren haben wir bei unseren örtlichen Rechtsberatungen der Mitglieder im gesamten Land feststellen müssen, dass die Kommunen deutlich vermehrt Straßenbaumaßnahmen durchführen und die entstehenden Kosten auf die Anlieger umlegen. Nicht selten kommen dabei, gerade in kleineren Gemeinden, in denen die Grundstücke oft größer sind, erhebliche Summen von oft über 10.000 € zusammen. Derartige Beträge übersteigen dabei häufig die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer.

Dies gilt ganz besonders für Rentner, die sich für die private Altersvorsorge ein Eigenheim angeschafft haben. Rücklagen sind in der Höhe der geforderten Beitragssummen zumeist nicht vorhanden. Ohne ein geregelttes Einkommen und bei der Höhe der gesetzlichen Rente, gelingt es diesen älteren Personen zumeist nicht, eine Beleihung des Objektes vorzunehmen. In der Folge droht vereinzelt die Veräußerung des Objekts.

Junge Familien werden von den hohen Beiträgen ebenfalls hart getroffen. Zumeist haben diese ihre Immobilien finanziert und dabei das vorhandene Eigenkapital für den Kredit eingebracht oder für bauliche Maßnahmen eingeplant. Da die zum damaligen Zeitpunkt noch unbekanntenen Ausbaubeiträge in diese Kostenplanung nicht mit eingeflossen sind, müssen diese über ein wei-

teres Darlehen finanziert werden. Die Zinssätze für eine solche Summe liegen zumeist deutlich über dem Marktniveau, was unter anderem daran liegt, dass die Absicherung im Grundbuch erst im zweiten Rang, also hinter der kaufpreisfinanzierenden Bank, erfolgt. Die zusätzliche finanzielle Belastung bringt auch diese Familien in wirtschaftliche Schwierigkeiten und erschwert eine Altersvorsorge mit Hilfe einer eigenen Immobilie zu betreiben.

Die unsererseits betreuten Grundeigentümer sind vielfach mit besonders hohen Straßenausbaubeiträgen konfrontiert. Bei Anliegerstraßen können Kommunen bis zu 85 % der Straßenbaukosten auf die betroffenen Grundstückseigentümer verteilen. Diese Anliegerstraßen befinden sich oftmals in Siedlungen mit Einfamilienhäusern mit verhältnismäßig großen Grundstücken, deren Größe Maßstab für die Verteilung der Ausbaubeiträge ist.

Aus diesem Grund sehen wir dringenden Handlungsbedarf zu einer Gesetzesänderung.

### **Artikel 1**

#### **Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG)**

##### **1. Neufassung des § 8 Absatz 1 Satz 1 KAG**

Wir begrüßen ausdrücklich, den Gemeinden die Entscheidungsfreiheit zuzubilligen, Beiträge zu erheben oder hiervon abzusehen. Gerade den finanziell besser gestellten Gemeinden sollte im Wege der Selbstverwaltung die Freiheit gewährt werden, selbst zu entscheiden, wie die Maßnahmen finanziert und Anlieger in Anspruch genommen werden. Auch auf diesem Wege können sich gut wirtschaftende Gemeinden einen Standortvorteil erarbeiten.

Da bei vielen Gemeinden der wirtschaftliche Spielraum jedoch gering ist, werden diese vermehrt auch weiterhin eine Gegenfinanzierung der Baukosten durchführen müssen. Dies ist insbesondere in den Regelungen zur Einnahmenbeschaffung nach § 76 der Gemeindeordnung Schleswig-Holsteins begründet, wonach die Gemeinden verpflichtet sind, ihre Einnahmekapazitäten auszuschöpfen. Insofern dürfte lediglich eine Freigabe zur Erhebung nicht ausreichend sein, die bisherige Situation maßgeblich zu verändern. Daher ist neben der Freigabe auch über andere Alternativen der Finanzierung nachzudenken.

Die Einführung wiederkehrender Beiträge für größere Beitragsgebiete halten wir auch weiterhin rechtlich für problematisch und darüber hinaus für bürokratisch und aufwendig. Der Vorteilsbegriff des KAG sieht einen engen räumlichen Zusammenhang zwischen der Maßnahme und dem bevorteilten Grundstückseigentümer vor. Die Abgrenzung des Beitragsgebiets ist erfahrungsgemäß überaus schwierig und rechtlich anfechtbar.

Darüber hinaus müssen die Kommunen jährliche Berechnungen vornehmen und Bescheide erstellen, gegen die die betroffenen Grundstückseigentümer jeweils Widerspruch und Klage erheben können. Langatmige Prozesse wären die Folge. Hinsichtlich des bürokratischen Aufwands weisen wir auf die jüngsten Äußerungen des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Kiel hin. Danach überschritten die Personalkosten zur Erstellung der Bescheide die Erträge deutlich. Die

Erhebung der Beiträge wäre dadurch unwirtschaftlich. Aus diesen wirtschaftlichen Erwägungen hat die Freie Hansestadt Hamburg die Erhebung von Ausbaubeiträgen abgeschafft.

Sinnvoller als die Erhebung von Beiträgen erachten wir daher, die Straßenausbaukosten im Wege einer grundstücksbezogenen Steuer, möglicherweise durch eine moderate Anhebung der Grundsteuer, zu finanzieren.

Die Kommunen müssen die Grundsteuerbescheide ohnehin jährlich erstellen, so dass es zu einer Verringerung des Personalaufwandes und der damit verbundenen Kosten käme. Außerdem wären die Kosten für Eigentümer gut absehbar und die Möglichkeit gegeben, entsprechende Rücklagen einzuplanen. Damit wäre die Existenzbedrohung nahezu ausgeschlossen.

Schlussendlich wären die Kosten dann als grundstücksbezogene wiederkehrende Betriebskosten der Immobilie auch auf die Mieter umlagefähig. Bisher tragen nur die Eigentümer die Kosten von Ausbaumaßnahmen der Straßen. Das ist nicht nachvollziehbar und auch ungerecht, weil Mieter die Straßen in gleicher Weise nutzen. Auch die bisherige Praxis hat Auswirkungen auf die Gesamtmiete. Der mit Straßenausbaubeiträgen belastete Eigentümer muss diese Kosten in die Miete einpreisen, um die Immobilie wirtschaftlich unterhalten zu können. Mehrbelastungen für die Mieter entstehen folglich nicht, wenn die Kosten des Straßenausbaus über die Grundsteuer finanziert werden.

## **2. Neufassung des § 8 Absatz 9 KAG**

Wir begrüßen den Entwurf zur Neufassung des § 8 Absatz 9. Durch die Deckelung der Zinshöhe auf höchstens 3 Prozent über dem zu Jahresbeginn geltenden Basiszinssatz, erfolgt eine Anpassung auf das tatsächliche wirtschaftliche Niveau, so dass die Regelung überhaupt erst praktikabel wird.

Die bisherige Regelung des § 8 Absatz 9 KAG hatte kaum zu einer Linderung der Problematik beigetragen. Der Gesetzgeber hatte neben der Verrentungsmöglichkeit auch eine Verringerung der Zinsbelastung erreichen wollen. Unsere Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass die Kommunen zwar bereitwillig die Möglichkeit der Verrentung gewährten, jedoch nur zu den hohen Konditionen (6%) nach § 238 der Abgabenordnung. Insofern war die Verrentungsmöglichkeit unwirtschaftlich und wurde daher selten in Anspruch genommen. Außerdem lag bei diesem Zinssatz noch ein Zinsgewinn bei den Kommunen vor, die sich selbst das Geld deutlich günstiger auf dem Kapitalmarkt besorgen konnten. Dies widerspricht jedoch dem Grundsatz der Beitrags-erhebung als reine Refinanzierung der aufgewendeten Kosten.

Die Änderung, dass auf Antrag eine Ratenzahlung gewährt werden „soll“ und nicht mehr nur „kann“ ist sinnvoll. Ansonsten könnte im Hinblick auf die niedrigeren Zinsen die Bereitschaft der Kommunen, eine Ratenzahlung zu gewähren, abnehmen.

**Artikel 2****Änderung des § 16 g Absatz 2 Nr.3 der Gemeindeordnung**

Die Freigabe des Bürgerentscheides über kommunale Abgaben sehen wir positiv.

Die Erfahrung aus den zahlreichen Maßnahmen, die wir begleiten, zeigt, dass sich die Einbeziehung der betroffenen Anlieger als sehr positiv erwiesen hat. Die unmittelbar Betroffenen kennen die Bedürfnisse vor Ort am besten und haben ein Interesse daran, auf kostenbewusstem Weg eine gute Versorgung mit Infrastruktur zu gewährleisten. Eine frühe Bürgerbeteiligung vermeidet spätere gerichtliche Auseinandersetzungen.

Wir empfehlen, der Gesetzesänderung zuzustimmen.

Gern sind wir bereit, im Falle einer etwaigen mündlichen Anhörung unsere Argumente dem Ausschuss persönlich vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Henning Kujath  
Verbandsdirektor