

Kiel, den 14.12.2017

**eMail:** [Innenausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:Innenausschuss@landtag.ltsh.de)  
Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Innen- und Rechtsausschuss  
Vorsitzende Barbara Ostmeier  
Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 19/388

**Betr.: Mündliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses zur Aufhebung der Erhebungspflicht für Straßenausbaubeiträge und Abschaffung von Beiträgen nach 8 Abs. 1 KAG**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die mündliche Anhörung vom 29.11.2017 und nehmen gerne die Möglichkeit zur Stellungnahme in Ergänzung unseres Schreibens vom 27.01.2017 wahr. Grundsätzlich begrüßen wir nach wie vor den Gedanken, die Entscheidungskompetenz der Kommunen zu erweitern. Als problematisch sehen wir jedoch die tatsächlichen Chancen angesichts der durchschnittlich defizitären Haushaltssituation in den Kommunen. Wir teilen und unterstützen auch die vorgetragenen Rechtsauffassungen Prof. Dr. Christoph Brünings vom Lorenz-von-Stein-Institut und Prof. Dr. Marcus Arndts, dass aus verfassungsrechtlichen Gründen vorrangig wirtschaftliche Vorteile durch Gebühren und Beiträge abzuschöpfen sind, bevor Haushaltsmittel über Steuern durch die Allgemeinheit finanziert werden.

Soweit der Mieterbund Schleswig-Holstein ausschließlich im Hinblick auf vermietetes Eigentum Stellung bezieht, erlauben wir uns noch einmal auf folgende Umstände hinzuweisen: Der vermietende Eigentümer muss stets in der Lage bleiben, seinen laufenden Verpflichtungen nachzukommen, d.h. Haus und Grundstück zu pflegen und instand zu halten. Dazu muss er Rücklagen bilden können. Diese Möglichkeit darf nicht gefährdet werden, weil anderenfalls die Mieter des Objektes die Leidtragenden wären.

Der Eigentümer muss ferner jederzeit in der Lage sein, seinen Verbindlichkeiten im Bereich der Betriebskosten, insbesondere im Hinblick auf Vorleistungen an Energieversorger, nachzukommen. Bei Nichtleistung und einer etwaigen Versorgungssperre wären in erster Linie die Mieter betroffen.

Kiel, den 14.12.2017

Die Einräumung einer zinsgünstigen Teilzahlungsmöglichkeit, deren Modalitäten im Einzelnen in das Ermessen der Kommune gestellt werden, ist daher im Wesentlichen zu befürworten. Wir gehen davon aus, dass die genannten Ratenzahlungsmöglichkeiten, Stundungen und notfalls Niederschlagungen angemessen und zielgerichtet geprüft und angewendet werden. Die Belastung darf für Eigentümer kein Existenzproblem werden. Den angeführten Einzelfall Lütjenburg wollen wir als Organisation der Mieterinnen und Mieter insoweit nicht kommentieren. Wir gehen davon aus, dass bei der Bemessung von Ausbaubeiträgen regelmäßig eine Abwägung zwischen den gewerbebetriebswirtschaftlich notwendigen Einnahmen und Ausgaben stattfindet. Dies scheint uns dann eine ggf. präzisere Erfassung der abgaberechtlichen Normen mit Obergrenzen zu erfordern.

Soweit von verschiedenen Teilnehmern der Anhörung zu den Straßenausbaubeiträgen und des KAG in Frage gestellt wird, dass beim Straßenausbau privatwirtschaftliche Vorteile der Grundeigentümer gegeben sein könnten, liegt dies für die von uns vertretenen Mieterhaushalte auf der Hand: Mieterinnen und Mieter zahlen für die Zurverfügungstellung der Wohnung eine Miete. Unabhängig ob es sich dabei um eine Bruttomiete inkl. aller Betriebs- und Heizkosten handelt, eine Teilinklusive, bei der zusätzlich Betriebskosten abgerechnet werden oder um die Vereinbarung einer Nettomiete zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, für alle gilt: Entscheidendes preisbildendes Merkmal für die Ermittlung der Grundmiete (Nettomiete) ist neben der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit eines Mietobjektes auch entscheidend die Lage. Die Miete ist demgemäß auch höher, je qualitativ höherwertiger das Quartier oder der Stadtteil ist. Der Zustand der Straßen ist dabei auch ein wesentlicher Bestandteil. Wirtschaftliche Vorteile bestehen nicht nur in den Tourismusgebieten mit Spitzenwerten auf der Insel Sylt, sondern sind über die Jahre auch durch steigende Mieten oder Verkaufspreise in instandgesetzten Quartieren evident.

Wir teilen die Kritik, wenn Straßenausbaubeiträge in Verbindung gebracht werden mit unterlassenen Instandsetzungsarbeiten der Straßenunterhaltung, die in der Regel alle Steuerzahler und Mieterhaushalte betreffen. Davon zu unterscheiden sind die genannten wirtschaftlichen Auswirkungen für Eigentümer bei grundlegenden Verbesserungen. Dieser wirtschaftliche Vorteil auch in Bezug auf das Wohnumfeld wird mit der Grundmiete erfasst und sichert durchschnittlich eine dauerhafte Rendite von ca. 2%. Sie sichert langfristig unabhängig von Zinsschwankungen auf dem Kapitalmarkt – wie aktuell – die Wirtschaftlichkeit des Objektes.

Wir weisen schließlich darauf hin, dass die von uns hier vertretenen Mieterinteressen durch die Straßenausbaubeitragssatzung nicht unmittelbar betroffen sind, da es sich dabei nicht um laufende Betriebskosten handelt.

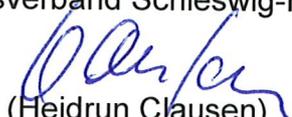
Kiel, den 14.12.2017

Soweit in den Raum gestellt wird, dass bei Wegfall der Straßenausbaubeiträge unter Hintanstellung der verfassungsrechtlichen Bedenken, auch eine Anhebung der Grundsteuer in Betracht käme, widersprechen wir diesem Versuch der Wohnungswirtschaft und des Haus- und Grundeigentümergeverbandes vehement, da wir dies für eine unzulässige Umgehung und Begünstigung von wirtschaftlichen Vorteilen halten.

Die Grundsteuer ist nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes systemfremd in den Katalog laufender Betriebskosten aufgenommen worden. Einer Ausweitung der Besteuerung auf Ausbaubeiträge ggf. zu Lasten der Mieter widersprechen wir ausdrücklich. Sie würde zu einem doppelten Vorteil für die Grundeigentümer führen, die einerseits mit gutem Ausbauzustand des Quartiers eine gestiegene Grundmiete erwarten können und zusätzlich ggf. noch die jetzt als Straßenausbaubeiträge qualifizierten Forderungen an die Mieter als laufende Bewirtschaftungskosten weiterreichen würden.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt stellt sich durch den bundesweiten Verkauf ehemals öffentlich geförderter Wohnungen an global handelnde Finanzinvestoren bereits jetzt als erhebliche Belastung für Mieterinnen und Mieter dar. Der inzwischen größte Wohnungskonzern der VONOVIA mit ca. 350.000 Wohnungen und die zweitgrößte Gruppe der Deutschen Wohnen mit 150.000 Wohnungen meldet zum Teil jährliche Gewinne von 5% per anno. Weitere Steigerungen im Bereich der Betriebskosten sind bereits durch die Vorgaben zur Co2-Belastung und der Energieeinsparverordnungen zu erwarten. Der Anteil der Grundsteuer bei den laufenden Betriebskosten liegt derzeit bereits bei bis zu 15%. Die Mietbelastung liegt im Hinblick auf das Haushaltseinkommen bei 25%-40%. Mangels Wohnungsneubau ist durch den anhaltenden Bevölkerungszuwachs in Schleswig-Holstein mit steigenden Belastungen der Mieterhaushalte durch Mieterhöhungen zu rechnen. Ca. 300.000 Haushalte sind in Schleswig-Holstein auf Transferleistungen durch Instrumente wie Sozialhilfe und Grundsicherung angewiesen. Von ehemals über 200.000 preisgebundenen Wohnungen sind lediglich knapp 50.000 Wohnungen mit abnehmendem Bestand vorhanden. Einer Verschiebung der Kosten der Straßenausbaubeiträge in die Grundsteuer widersprechen aus der oben genannten gebotenen Abschöpfung von wirtschaftlichen Vorteilen der Grundeigentümer und aus sozial mieterpolitischen Gründen nachdrücklich.

Deutscher Mieterbund  
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



(Heidrun Clausen)  
Geschäftsführerin