

15.08.2023

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 2075 vom 4. Juli 2023
der Abgeordneten Dirk Wedel, Christof Rasche und Ralf Witzel FDP
Drucksache 18/4920

Straßenregister: Klarheit schaffen, wer mit Erschließungsbeiträgen belastet wird

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Mit am 1. Juni in Kraft getretenem Gesetz (GV. NRW. 2023 S. 233) haben CDU und Grüne die Verjährungsfrist für Erschließungsbeiträge verdoppelt. Hauseigentümer in Nordrhein-Westfalen müssen seitdem deutlich länger fürchten, hohe Rechnungen für neu gebaute Straßen zu erhalten.

In welcher Höhe CDU und Grüne die Bürgerinnen und Bürger belasten, ist der Landesregierung selber nicht bekannt. So teilte diese auf Anfrage mit, dass ihr „keine Daten über noch nicht abgerechnete Erschließungsbeiträge aus den Städten und Gemeinden“ vorliegen.¹

Der Landtag ist bisher auf Schätzungen von anderen Stellen angewiesen. Allerdings sind diese Daten sehr beunruhigend:

- Wie der WDR berichtete, verlangen einige Städte von einzelnen Anliegern zwischen 15.000 und 25.000 Euro. Der WDR machte einen Fall publik, bei dem der Besitzer eines großen Grundstücks eine Rechnung von ca. 200.000 Euro erhielt.²
- Eine Umfrage des Städte- und Gemeindebundes unter seinen Mitgliedern hat ergeben, dass es allein in 48 von 62 Mitgliedskommunen nicht abgerechnete Erschließungsstraßen gibt.³
- Fachleute schätzen, dass die Bürgerinnen und Bürger insgesamt bis zu 500 Millionen Euro an die Kommunen verlieren werden.⁴

¹ Landesregierung: Bericht für den Ausschuss für Heimat und Kommunales (12. März 2023), URL: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMV18-962.pdf>, Seite 3

² WDR: Erschließungsbeiträge - eine wahre Posse? (22. März 2023). <https://www1.wdr.de/fernsehen/markt/sendungen/uebersichtseite-markt-2202-108.html>

³ Kommunalen Spitzenverbände: Stellungnahme 18/223 vom 16. Januar 2023, Seite 4 und WDR: Posse? (22. März 2023).

⁴ Verband Wohneigentum: Stellungnahme 18/350 vom 24. Februar 2023, Seite 5f.

Die Daten liegen bisher bei den Kommunen, nicht beim Land. Dazu führte Ministerin Ina Scharrenbach im Landtag aus: In Nordrhein-Westfalen gebe es kein amtliches Verzeichnis der kommunalen Straßen. Ein solches Verzeichnis wäre Voraussetzung, um die Frage sinnvoll zu beantworten. Andere Bundesländer würden solche Register führen. Wörtlich sagte die Ministerin:

„Nordrhein-Westfalen verfügt über kein amtliches Verzeichnis, keine amtliche Feststellung der kommunalen Straßen. In anderen Bundesländern ist dies hingegen der Fall. Es wäre zu überlegen, ob man in eine amtliche Statistik einsteigt, die für alles Mögliche verwendet werden könnte. Aktuell existiert sie jedoch nicht.“⁵

Für die Erklärung der Grundsteuer nutzen die Bürgerinnen und Bürger aktuell einen Service des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“. BORIS-NRW ist das zentrale webbasierte Informationssystem der amtlichen Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen. Straßen und Grundstücke lassen sich hierüber recherchieren.

Unter anderem sollen die Bürgerinnen und Bürger über das System Informationen erhalten, ob für ihr Grundstück noch Erschließungsbeiträge anfallen. Unter „Beschreibende Merkmale“ finden sich Angaben zum „Beitragszustand“. Im Glossar werden insoweit definiert:

- beschreibende Merkmale: „Beinhalten den Entwicklungszustand, den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand und die Art der Bebauung. Zusätzlich kann jeder Gutachterausschuss weitere wertrelevante Angaben zum Bodenrichtwert einstellen lassen“
- Beitragszustand: „Hier wird der beitragsrechtliche Zustand gemäß Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz aufgeführt.“

Eine Stichprobe ergibt, dass die Datensätze im Einzelfall nicht zutreffend sind. Laut BORIS-NRW sollen etwa die „Stappstraße“ in Nettetal oder „In der Gartenstadt“ in Düsseldorf beitragsfrei sein. Allerdings geht aus lokalen Medienberichten hervor, dass das Gegenteil der Fall ist.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung hat die Kleine Anfrage 2075 mit Schreiben vom 15. August 2023 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Minister des Innern und dem Minister für Umwelt, Naturschutz und Verkehr beantwortet.

1. ***Welche Bundesländer verfügen nach Kenntnis der Landesregierung über amtliche Verzeichnisse der kommunalen Straßen?***
2. ***Inwieweit beabsichtigt die Landesregierung die Einrichtung eines amtlichen Verzeichnisses kommunaler Straßen für Nordrhein-Westfalen?***

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nordrhein-Westfalen schreibt in § 4 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes die Führung von Bestandsverzeichnissen für die Gemeindestraßen vor, aus denen der Widmungsinhalt sowie der Träger der Straßenbaulast hervorgeht. Zusätzlich sollen sie nach ihrer Bedeutung

⁵ Landtag: Protokoll der 14. Sitzung des Ausschusses für Heimat und Kommunales vom 3. März 2023, APr 18/183, Seite 23.

als Hauptverkehrsstraßen oder Erschließungsstraßen gekennzeichnet werden. Andere Länder – mit Ausnahme von Baden-Württemberg, Bremen, Rheinland-Pfalz und Saarland – sehen in den Länderstraßengesetzen ebenfalls die Führung von Bestandsverzeichnissen für Ortsstraßen vor, teilweise als Kann-Regelung. Sinn dieser Verzeichnisse ist die Klärung von Streitigkeiten über die Öffentlichkeit von Wegen und ihre Unterhaltungspflichtige, die Eintragungen haben jedoch keine konstitutive Wirkung. Geführt werden die Straßenverzeichnisse von den Gemeinden bzw. den kommunalen Straßenbaubehörden.

Die aus straßenrechtlicher Sicht notwendigen Verzeichnisse berühren die mit der Kleinen Anfrage angesprochenen Sachverhalte hinsichtlich des Erschließungszustands der Straßen nicht, erst recht nicht hinsichtlich der verknüpften beitragsrechtlichen Fragen. Die nach Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Verzeichnisse sind daher für die angesprochenen Sachverhalte letztlich nicht relevant bzw. geben keine Grundlage für eine Problemlösung im Sinne der Kleinen Anfrage.

Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht ist ein Verzeichnis auf Landesebene nicht zwingend, da es sich bei der Erschließung von Straßen um eine kommunale Selbstverwaltungsangelegenheit handelt.

3. Inwieweit bildet das beschreibende Merkmal „Beitragszustand“ in „BORIS-NRW“ den tatsächlichen Zustand ab?

Der Bodenrichtwert wird nach § 14 ImmoWertV vorwiegend aus Kaufpreisen ermittelt, die bei tatsächlich getätigten Grundstücksverkäufen erzielt wurden. Der Bodenrichtwert ist nach § 196 BauGB ein durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie zum Beispiel Entwicklungszustand, Nutzungsart und Zuschnitt. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück. Das Richtwertgrundstück ist ein fiktives unbebautes Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale dementsprechend weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der zugehörigen Richtwertzone übereinstimmen.

Eines der wertbestimmenden Merkmale des Richtwertgrundstücks ist der Erschließungszustand. Gemäß den Vorgaben und zugunsten einheitlicher Umsetzung und daraus resultierend höchster Transparenz ermitteln die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte für bauliche Nutzung in der Regel für den Erschließungszustand „erschließungsbeitragsfrei“. Hierzu fragen sie je Kauf- und Bewertungsfall den Erschließungszustand ab, üblicherweise bei der Bauverwaltung der Kommune, und berücksichtigen ihn bei der Richtwertermittlung entsprechend.

Das Verfahren der Bodenrichtwertermittlung ist zu dokumentieren. Erläuterungen dazu finden sich demgemäß in den mit dem Bodenrichtwert veröffentlichten örtlichen Fachinformationen. Diese können unter BORIS-NRW bei den Detailinformationen zum jeweiligen Bodenrichtwert abgerufen werden.

Der Beitragszustand laut BORIS-NRW bildet also nicht unbedingt den tatsächlichen Erschließungszustand der Straßen in der Bodenrichtwertzone ab. Vielmehr ist der Bodenrichtwert für den Erschließungszustand gemäß seinen beschreibenden Merkmalen ausgewiesen. Bei der Angabe des Erschließungszustandes unter BORIS-NRW handelt es sich um ein beschreibendes Merkmal des Bodenrichtwertes, welches für den Bodenrichtwert und ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück definiert wurde. Diese Definition ist unabhängig von dem tatsächlichen Erschließungszustand eines konkreten Grundstücks.

4. Wie häufig werden die Datensätze zum Beitragszustand in „BORIS-NRW“ aktualisiert?

Für Nordrhein-Westfalen werden die Bodenrichtwerte jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, ermittelt.

Bei dieser jährlichen Aktualisierung der Bodenrichtwerte werden die beschreibenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, so auch der Erschließungszustand, üblicherweise beibehalten und der Bodenrichtwert wird auf dieser Basis fortgeschrieben, sofern nicht zwischenzeitlich planungsrechtliche Änderungen stattgefunden haben. Fließen bei der Fortschreibung neue Kauffälle ein, werden die zugehörigen Kaufpreise auf den Erschließungszustand gemäß den beschreibenden Merkmalen angepasst.

Der Beitragszustand laut den beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwerts wird also bei dessen Fortschreibung und Neuausweisung unter BORIS-NRW im Regelfall nicht geändert.

5. Inwieweit trifft der in „BORIS-NRW“ aufgeführte Bodenrichtwert eines Grundstücks zu, wenn die Angabe zum „Beitragszustand“ unzutreffend sind?

Der Bodenrichtwert gibt nicht den Verkehrswert (Marktwert) in der Bodenrichtwertzone liegender realer Grundstücks wieder. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen eines konkreten realen Grundstücks zum Bodenrichtwertgrundstück bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts zum Richtwert.

Der Verkehrswert für ein solches reales Grundstück wäre durch individuelle Erstattung eines Gutachtens nach § 194 BauGB zu ermitteln; dabei würden Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen entsprechend Berücksichtigung finden. Weicht der Erschließungszustand des realen Grundstücks von dem des Richtwertgrundstücks ab, würde bei der Ermittlung des Bodenwerts im Zuge einer Verkehrswertermittlung ein entsprechender Zu- oder Abschlag vorgenommen.

Ist etwa der Bodenrichtwert für den Erschließungszustand „beitragsfrei“ ausgewiesen, ein zu bewertendes reales Grundstück aber „beitragspflichtig“, ergibt sich für dieses Grundstück ein entsprechend dem Erschließungsaufwand niedrigerer Bodenwert.