

Niederschrift
über die Sitzung des Finanzausschusses am 17.05.2022
in der Gemeindeverwaltung, Ribnitzer Straße 21,
18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 20.53 Uhr

Anwesend: GV Herr Behrens ab TOP 4
GV Herr Oldach
GV Herr Zenker
GV Herr Schulz
Herr Kosubek sachkundiger Einwohner
Herr Zimmermann sachkundiger Einwohner

Entschuldigt: Herr Kostbahn sachkundiger Einwohner

v.d. Verwaltung: Frau Dr. Chelvier Bürgermeisterin
Herr Wollbrecht SGL Kämmerei
Frau Loll Klassenleiterin
Frau Berndt SB Liegenschaften

Gäste: Jörg Griese Bürgervorsteher / Vorsitzender Wasserausschuss
5 weitere Gäste

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.03.2022
4. Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes -
Anlage
5. Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ für das -
Wirtschaftsjahr 2020
Anlage
6. 1. Nachtragswirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ -
Anlage
7. Information zur Umschuldung zum 30.08.2022 -
Anlage
8. Information zum Abschluss Löschwasservertrag mit dem -
Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Anlage
9. Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer -
Hier: endgültige Festlegung des Berechnungssatzes
Anlage
10. Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

11. Stundungsantrag Gewerbesteuer -
Anlage
12. Sonstiges

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Herr Kosubek, stellt die Beschlussfähigkeit mit 5 anwesenden Ausschussmitgliedern fest. (FA v. 17.05.2022 TOP 1)

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

(FA v. 17.05.2022 TOP 2)

TOP 3 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.03.2022

Die Sitzungsniederschrift wird wie folgt bestätigt:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4

Nein-Stimmen: -

Enthaltungen: 1

(FA v. 17.05.2022 TOP 3)

Herr Behrens erscheint zur Sitzung. Ab dem TOP 4 wird nun mit 6 anwesenden Ausschussmitgliedern abgestimmt.

TOP 4 Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinseszinses

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Es handelt sich hierbei um eine Wiedervorlage aus der letzten Sitzung.

Durch die Verwaltung wurde eine Übersicht aller betroffenen Verträge erarbeitet. Weiterhin wurde dargestellt wie viele Objekte als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dass für eigengenutzte Wochenend- und Ferienhäuser ein Erbbauzins von 2-3 % angesetzt wird. Für Objekte, die als Ferienhäuser vermietet werden soll ein höherer Wert von 4-5 % angesetzt werden. Rein gewerbliche Objekte, wie gastromische Betriebe, sollen heute noch nicht behandelt werden.

Auf Nachfrage von Herrn Zimmermann wird erläutert, dass die Unterscheidung hier anhand der Nutzung bei Vertragsabschluss erfolgen wird.

Herr Zimmermann erfragt, wie man dies sicherstellen möchte, wenn beispielsweise ein Wochenendhaus als Ferienhaus vermietet wird.

Herr Wollbrecht erläutert, dass hier nur die rechtlich zulässige Nutzung auch vertragsmäßig vereinbart werden kann. Eine rechtlich unzulässige Nutzung kann nicht über den Erbbauzins sanktioniert werden. Hier müssten dann andere rechtliche Schritte eingeleitet werden.

Herr Schulz schlägt vor, den Erbbauzins auf 1% des Bodenrichtwertes festzulegen.

Herr Oldach merkt an, dass es sein kann, dass der Bodenrichtwert in Zukunft auch wieder sinken kann.

Herr Behrens findet 1 % auch zu gering. Aufgrund der derzeitigen Inflation und der steigenden Zinsen sollte hier eher ein dynamischer Wert angesetzt werden, welcher die Marktsituation zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses widerspiegelt.

Es könnte sich hierbei am Leitzins des EZB, zuzüglich eines Aufschlages von ca. 1,5 % orientiert werden.

Herr Zimmermann unterstützt den Vorschlag, würde aber eher die 30-jährige Bundesanleihe als Referenz nehmen, diese liegt derzeit bei 1,15 %.

Der Wert bezieht sich jeweils auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Die verschiedenen Vorschläge werden nun zur Abstimmung gestellt:

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Vorgehensweise bei der Erneuerung von bestehenden Erbbaurechtsverträgen und beim Abschluss von neuen Erbbaurechtsverträgen festzulegen:

- 1. An dem Instrument der Erbbaurechtsverträge soll festgehalten werden. Bei zeitlichem Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages ist eine Verlängerung/Erneuerung anzustreben. Kann eine solche nicht erzielt werden, ist das entsprechende Grundstück wieder im Erbbaurecht zu vergeben.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Beim zweiten Punkt des Beschlussvorschlag soll die künftige Höhe des Erbbauzinses festgelegt werden.

Hierbei gab es einige Zwischenabstimmungen, aus denen die unten aufgeführte Beschlussempfehlung resultiert.

Bei der Entscheidung, ob weiterhin ein statischer Wert oder ein dynamischer Wert für die Berechnung des Erbbauzinses angesetzt werden soll, entschied der Finanzausschuss einstimmig, dass ein dynamischer Wert angesetzt werden soll.

Die Orientierung am Leitzins der EZB, zzgl. eines Aufschlages wird mit 5 Nein-Stimmen und einer Enthaltung abgelehnt. Die Orientierung an der 30-jährigen Bundesanleihe wird mit 5 Ja-Stimmen und einer Enthaltung angenommen.

Ein zusätzlicher Aufschlag auf den Zinssatz für gewerblich genutzte

Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete wird mit 3 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen abgelehnt.

Folglich ergibt sich folgender zusammengefasster Beschlussvorschlag bezüglich der Ermittlung des Erbbauzinses:

- 2. Für die Ermittlung des Erbbauzinses wird ein Prozentsatz des Verkehrswertes in Ansatz gebracht. Für privat und gewerbliche genutzte Wochenend- oder Ferienhausgebiete wird der Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe angesetzt. Ausschlaggebend ist hier der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.
Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern.**

Hierüber erfolgte keine gesonderte Abstimmung mehr, da es sich um die Zusammenfassung von mehreren Einzelabstimmungen handelt. Die Verwaltung wird die vorgeschlagene Verfahrensweise prüfen.

- 3. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 17.05.2022 TOP 4)

**TOP 5 Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ für das
Wirtschaftsjahr 2020**

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss i. H. v. **66.324 EUR** ab.

Beschluss:

Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, nach Vorlage der Freigabe vom Landesrechnungshof, das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ für das Wirtschaftsjahr 2020 freizugeben.

Der Bürgermeisterin als Betriebsleiterin wird die Entlastung erteilt.

Der Jahresgewinn 2020 in Höhe von **66.324,03 EUR** wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 17.05.2022 TOP 5)

TOP 6 1. Nachtragswirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Anpassungen waren hier u.a. Notwendig wegen der Reparatur des Strandreinigungsgerätes und der Kostensteigerung bei der Überdachung im Rhododendronpark.

Herr Zimmermann fragt aus welchem Grund im Beschluss „1. Nachtrag für das Jahr 2022 und Folgejahre“ steht. Es wird ja noch nichts für die Folgejahre beschlossen.

Es wird erläutert, dass es sich nur um eine Formulierung handelt, da die Folgejahre auch betrachtet werden, der Beschlussvorschlag aber auch hierhingehend angepasst werden kann.

Nach dem Antrag von Herrn Zimmermann wird über folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Wirtschaftsplan 1. Nachtrag für das Jahr 2022 des Eigenbetriebes Tourismus- und Kurbetrieb zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 17.05.2022 TOP 6)

TOP 7 Information zur Umschuldung zum 30.08.2022

Herr Wollbrecht erläutert die Information. Der derzeitige Zinssatz beträgt 2,65 % und nicht, wie in der Information beschrieben, 3,65 %.

Eine unverbindliche Anfrage bei einem Kreditinstitut ergab hier, dass derzeit mit einem vergleichbaren Zinssatz von 2,62 %, bei einer Zinsbindung von 20 Jahren, gerechnet werden kann. Somit würde hier die vierteljährliche Leistung von 18 T€ beibehalten werden können. Das Darlehen hätte am Ende der neuen Zinsbindung eine Restschuld von ca. 132 T€.

Durch die relativ lange Zinsbindung kann hier eine Planungssicherheit geschaffen werden.
Der Finanzausschuss kann der vorgeschlagenen Vorgehensweise zustimmen.

(FA v. 17.05.2022 TOP 7)

**TOP 8 Information zum Abschluss Löschwasservertrag mit dem
Warnow-Wasser- und Abwasserverband**

Frau Dr. Chelvier erläutert die Information.

(FA v. 17.05.2022 TOP 8)

**TOP 9 Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
Hier: endgültige Festlegung des Berechnungssatzes**

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2022 die Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer, gemäß des beiliegenden Satzungsentwurfes, beschlossen.

Der Berechnungsfaktor für die Zweitwohnungssteuer wurde hier auf 10 v.H. festgesetzt.

Im Zuge der Haushaltsdiskussion wurde hier angeregt, dass über diesen Berechnungsfaktor noch einmal beraten werden sollte. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage war hier bereits die Anpassung der Hebesätze der Realsteuern notwendig. Die bereits empfohlene Anpassung der Zweitwohnungssteuersatzung würde ab dem Jahr 2023 aber auch zu Mehrerträgen von ca. 139 T€ führen und wurde bereits in die Vorschau der Haushaltsplanung für die Folgejahre eingearbeitet.

Da die Satzung erst zum 01.01.2023 in Kraft treten soll und der beiliegende Satzungsentwurf noch nicht durch die Gemeindevertretung beschlossen worden ist, wäre hier folglich noch eine Anpassung möglich.

Herr Behrens merkt an, dass bereits die Erhöhung auf 10 % eine erhebliche Steigerung für den Bürger darstellt und er keiner weiteren Erhöhung zustimmen wird.

Herr Zenker spricht sich für eine Erhöhung aus.

Herr Zimmermann weist darauf hin, dass es zu viele Zweitwohnungen und zu wenig Wohnraum für Anwohner gibt.

Herr Behrens erwidert, dass viele Zweitwohnungen, beispielsweise Bungalows oder Wochenendhäuser, gar nicht als Hauptwohnung nutzbar wären.

Herr Kosubek schlägt vor, dass über verschiedene Varianten abgestimmt wird, bis eine die Mehrheit erhält.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Finanzausschuss empfiehlt den Steuersatz gem. § 7 der Zweitwohnungssteuersatzung von 10 v.H. beizubehalten.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 3
Enthaltungen: 0

Damit ist dieser Beschlussvorschlag abgelehnt.

2. Der Finanzausschuss empfiehlt den Steuersatz gem. § 7 der Zweitwohnungssteuersatzung auf 20 v.H. festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 3
Enthaltungen: 0

Damit ist dieser Beschlussvorschlag abgelehnt.

3. Der Finanzausschuss empfiehlt den Steuersatz gem. § 7 der Zweitwohnungssteuersatzung auf 12 v.H. festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 2
Enthaltungen: 1

Somit empfiehlt der Finanzausschuss den Steuersatz auf 12 v.H. festzusetzen.

(FA v. 17.05.2022 TOP 9)

TOP 10 Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Zwei Gäste haben noch Verständnisfragen bezüglich der Erbbaupacht und der Zweitwohnungssteuer, welche durch die Finanzausschussmitglieder beantwortet werden.

(FA v. 17.05.2022 TOP 10)

Ende öffentlicher Teil.