

Niederschrift
über die Sitzung des Finanzausschusses am 14.03.2023
in der Gemeindeverwaltung, Ribnitzer Straße 21,
18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.45 Uhr

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

Abwesend: Herr Kostbahn sachkundiger Einwohner

v. d. Verwaltung: Frau Dr. Chelvier Bürgermeisterin
Herr Wollbrecht SGL Finanzen

Gäste: BV Herr Griese
Frau Rosenfeld

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14.03.2023
4. Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes -
Anlage
5. Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ für das -
Wirtschaftsjahr 2021
Anlage
6. Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

7. Aufgabenübertragungs- und Pachtvertrag mit der Tourismus- und Kur GmbH -
Hier: Weitere Vorgehensweise bezüglich der Kostendeckung aus Kurbeiträgen
Anlage
8. Sonstiges

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Herr Kosubek, stellt die Beschlussfähigkeit mit 6 anwesenden Ausschussmitgliedern fest.
(FA v. 14.03.2023 TOP 1)

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.01.2023

Die Sitzungsniederschrift wird wie folgt bestätigt:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 14.03.2023 TOP 3)

TOP 4 Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Die Vorlage wurde letztmalig im Finanzausschuss am 17.05.2022 behandelt. Dort ergab sich folgender Beschlussvorschlag:

1. 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.
2. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.

Die Verwaltung hat die vorgeschlagene Verfahrensweise aus dem Finanzausschuss vom 17.05.2022 durch den Landkreis Rostock – Untere Rechtsaufsichtsbehörde – prüfen lassen.

Im Ergebnis wurde, unter Verweis auf den Durchführungserlass zu § 56 KV M-V, Folgendes mitgeteilt.

Maßgebend für die Höhe der Erbbauzinsen ist dafür unter Nr. 6.5.1 (Durchführungserlass) aufgeführt:

„6.5.1 Die Höhe eines zivilrechtlichen zu vereinbarenden Erbbauzinses orientiert sich an den in der kommunalen Praxis und Erbbaurechtslehre bundesweit geltenden Daten:

- a) bei Wohngrundstücken etwa 2 bis 3 Prozent des Bodenwertes,
- b) bei Gewerbegrundstücken etwa 3 bis 4 Prozent des Bodenwertes,
- c) bei Grundstücken, die mildtätigen oder gemeinnützigen Einrichtungen, auch Sportvereinen, dienen, etwa 0,5 bis 1,5 Prozent des Bodenwertes.“

Bei der Vereinbarung des Erbbauzinses unter Zugrundelegung vorgenannter Zinssätze wird von der Bestellung des Erbbaurechts zum vollen Wert ausgegangen. Ebenso ist auch hinsichtlich des für die Berechnungsgrundlage maßgeblichen Wertes des Grund und Bodens der volle Verkehrswert anzusetzen (siehe Nr. 6.5.2 des Erlasses). Sofern in den zu verlängernden oder neu abzuschließenden Erbbaurechtsverträgen niedrigere Erbbauzinsen als im genannten Erlass benannt, vereinbart werden, wie vom Finanzausschuss empfohlen, wäre jeder Erbbaurechtsvertrag genehmigungspflichtig gem. § 56 Abs. 6 Nr. 1, 3. (siehe Nr. 6.5.3 des Erlasses). Eine Genehmigung könnte durch die untere Rechtsaufsichtsbehörde für diese Verträge nur erteilt werden, soweit ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt, welches von der Gemeinde nachzuweisen wäre. Sofern kein besonderes öffentliches Interesse für die Bestellung des Erbbaurechts unter dem vollen Wert vorliegt, muss sich die Höhe der Erbbauzinsen nach dem Durchführungserlass zu § 56 KV M-V Nr. 6.5.1 für Wohngrundstücke und Gewerbegrundstücke richten.

Aus Sicht der Verwaltung besteht bei Wochenendhäusern kein öffentliches Interesse.

Herr Oldach bemängelt diese Variante. Selbst 2% stellt eine starke Erhöhung des Erbbauzinses dar. Der vorherige Beschluss sollte bestehen bleiben.

Herr Wollbrecht erläutert, dass der vorherige Beschluss nicht umgesetzt werden kann, sobald der Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe unter 2% liegt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung dieses Themas Sicherheit für die Erbbauberechtigten bringen soll. Auch mit 2% erhöht sich der Erbbauzins, aber im Gegensatz zu den jetzt gültigen 6% stellt dies doch eine erhebliche Entlastung der Erbbauberechtigten dar. Weiterhin stellen die 2% die aktuell rechtlich zulässige Untergrenze dar. Auch die 30-jährige Bundesanleihe ist gestiegen und wird aufgrund der allgemeinen Zinsentwicklung vermutlich noch weiter steigen, so dass auch hier keine Gewährleistung von niedrigen Zinssätzen gegeben wäre.

Herr Behrens unterstützt dies. Er schlägt vor, dass die Zinssätze regelmäßig auf eine mögliche Anpassung geprüft werden. Eventuell kann aufgrund der Inflation künftig auch wieder ein höherer Zinssatz notwendig werden. Er spricht sich für die Festlegung auf 2% aus. In 3 Jahren sollte der Finanzausschuss hierzu erneut beraten.

Herr Zimmermann schlägt vor, dass den Erbbauberechtigten eine vorzeitige Verlängerung angeboten werden sollte.

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:

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

1. Als Grundlage für die Erhebung des Erbbauzinses werden festgelegt 2 % des Bodenwertes (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) pro Jahr für Wochenendhausgebiete/Ferienhausgebiete.
Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern. Den Erbbauberechtigten ist eine vorzeitige Verlängerung zu den aktuellen Konditionen anzubieten.
2. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.
3. Eine Wiedervorlage zu den Prozentsätzen erfolgt in 3 Jahren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 1

Enthaltungen: 0

(FA v. 14.03.2023 TOP 4)

Frau Rosenfeld verlässt die Sitzung.

TOP 5 Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ für das Wirtschaftsjahr 2021

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss i. H. v. **72.146,57 EUR** ab.
(Jahresgewinn Vorjahr 66.324 EUR)

Der 1. Nachtragswirtschaftsplan wies hier noch ein geplanten Jahresverlust i.H.v. 67.200 EUR aus.

Dies hängt im Wesentlichen mit Minderaufwendungen, insbesondere bei nicht realisierten Zuwendungen und Umlagen (z.B. durch die teilweise Schließung des Aquadroms oder durch Minderaufwendungen an TuK GmbH) zusammen.

Bei Jahresbeginn wies der Finanzmittelbestand ein Guthaben von 503,1 TEUR aus und schloss am 31.12.2021 mit 512,3 TEUR ab. Die Finanzlage zeigt sich in 2021 wie im Vorjahr stabil. Die liquiden Mittel sind um 9,2 TEUR leicht gestiegen.

Ausführliche Erläuterungen können dem Bericht des Wirtschaftsprüfers entnommen werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ für das Wirtschaftsjahr 2021 festzustellen.
Der Jahresgewinn 2020 in Höhe von **72.146,57 EUR** wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

2. Der Finanzausschuss empfiehlt, dass der Bürgermeisterin, als Betriebsleiterin des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“, die Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2021 aufgrund des festgestellten Jahresabschlusses 2021 des Eigenbetriebes zu erteilen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

(FA v. 14.03.2023 TOP 5)

TOP 6 Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Herr Schulz fragt zu den Holzeinschlägen im Gemeindewald. Erhält die Gemeinde hier Einnahmen aus dem Holzverkauf?

Herr Wollbrecht äußert die Vermutung, dass hier eine Verrechnung der Einnahmen und Kosten stattfindet, da bisher nur Zahlungen für diese Leistungen getätigt wurden. Hierzu erfolgt aber noch eine Information, nach Rücksprache mit dem Bauamt.

Herr Schulz bittet um die Mitteilung von Themen für den Rechnungsprüfungsausschuss.

(FA v. 14.03.2023 TOP 6)

Ende öffentlicher Teil.