

## Protokoll Sitzung des Finanzausschusses

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 18.11.2025  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:45 Uhr  
**Raum, Ort:** Sitzungssaal, Ribnitzer Straße 21, 18181 Graal-Müritz

### Anwesenheitsliste

#### Anwesend

##### Vorsitz

<b>Name</b>	<b>Bemerkung</b>
Mario Kosubek	anwesend

##### Mitglieder

<b>Name</b>	<b>Bemerkung</b>
Frank Nickel	anwesend
Ralf Barendt	anwesend
Thomas Zimmermann	anwesend

##### Verwaltung

<b>Name</b>	<b>Bemerkung</b>
Christin Berndt	anwesend
Lars Heinze	anwesend
Christine Hirsch	anwesend
Sandra Neubauer	anwesend
Tilo Wollbrecht	anwesend

##### Keine Teilnehmergruppe

<b>Name</b>	<b>Bemerkung</b>
Dr. Benita Chelvier	anwesend

#### Abwesend

##### Mitglieder

<b>Name</b>	<b>Bemerkung</b>
Oliver Behrens	entschuldigt
Tobias Kostbahn	entschuldigt
Torsten Becker	entschuldigt

Gäste: GV Herr Kröppelien, GV Herr Diews, SE Herr Kießling und 2 Gäste

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

#### TOP    **Betreff**

- 1       Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmässigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2       Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3       Einwände gegen den öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 16.09.2025
- 4       Vorlagen
- 4.1     Festsetzung der Nettokaltmiete (NKM) für im Gemeindeeigentum befindliche Wohneinheiten (WE´s), die sich nicht im Ostseering befinden.  
**BV/2025/036**
- 4.2     Beschluss zur Einleitung und Ausgestaltung von Vergabeverfahren im Projekt Neubau Hortgebäude  
**BV/2025/052**
- 4.3     Nutzungsentgelte für die Inanspruchnahme des Strandes – Entwurf einer Strand- Entgeltordnung  
**BV/2025/053**
- 4.4     Zuschussvereinbarung zwischen der Gemeinde Graal-Müritz und dem Turn- und Sportverein Graal-Müritz 1926 e.V.  
**IV/2025/040**
- 4.5     Erlass einer haushaltswirtschaftlichen Sperre  
**BV/2025/050**
- 4.6     Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
**BV/2025/051**
- 5       Einwohnerfragestunde
- 6       Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

### Nichtöffentlicher Teil

#### TOP    **Betreff**

- 7       Einwände gegen den nichtöffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 16.09.2025
- 8       Vorlagen
- 8.1     Verpachtung von Grünflächen |Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 56, 193/3, 15/4 (teilweise), 15/8 (teilweise) und 191/4  
**BV/2025/044**
- 9       Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

## Protokoll

### Öffentlicher Teil

---

#### **Zu 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmässigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Unterlagen sind form- und fristgerecht zugegangen.

---

#### **Zu 2. Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor.

**Beschluss:**

---

#### **Zu 3. Einwände gegen den öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 16.09.2025**

- es werden keine Einwände geäußert -

---

#### **Zu 4. Vorlagen**

---

##### **Zu 4.1. Festsetzung der Nettokaltmiete (NKM) für im Gemeindeeigentum befindliche Wohneinheiten (WE´s), die sich nicht im Ostseering befinden.**

**geändert beschlossen  
BV/2025/036**

Frau Dr. Chelvier erläutert die Vorlage.

Es sollen künftige Miethöhen für kommunale Wohnungen außerhalb des Ostseeringes festgelegt werden. Es wird bei der Miethöhe unterschieden zwischen sanierten und unsanierten Wohnungen.

Herr Zimmermann erfragt, wann eine Wohnung als unsaniert gilt.

Herr Heinze erläutert die Definition von sanierten Wohnungen. Sanierte Wohneinheiten sind Wohneinheiten die in den Gewerken Elektro, Innentüren, Bodenbelag, Maler, Bad und Heizung innerhalb der letzten 10 Jahre, rückblickend ab Zeitpunkt des Freizuges saniert wurden. Wohnungen, bei denen dies nicht zutrifft gelten als unsaniert.

Herr Zimmermann ist der Ansicht, dass die Wohnungen bei Freizug grundsätzlich saniert werden sollten und nur Ausnahmeweise unsanierte Wohnungen vergeben werden sollten. Dies sollte im Beschlussvorschlag mit aufgenommen werden.

Herr Heinze erläutert, dass dies auch in der Praxis so gehandhabt wird.

Die Finanzausschussmitglieder debattieren auch über eine mögliche Anpassung der Bestandsmieten für diesen Bereich. Es wird aber entschieden, dass dieses Thema gesondert im Finanzausschuss zu behandeln ist. Dies soll im Januar erfolgen.

**Herr Zimmermann stellt den Antrag den Beschlussvorschlag wie folgt anzupassen:**

Der Finanzausschuss der Gemeinde Graal-Müritz empfiehlt der Bürgermeisterin:

Für im Gemeindeeigentum befindliche Wohneinheiten, die sich nicht im Ostseering befinden, soll die NKM für sanierte Wohneinheiten auf 10,50 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt werden. Sanierte Wohneinheiten sind Wohneinheiten die in den Gewerken Elektro, Innentüren, Bodenbelag, Maler, Bad und Heizung innerhalb der letzten 10 Jahre, rückblickend ab Zeitpunkt des Freizuges saniert wurden.

Für nicht sanierte Wohneinheiten, die ausnahmsweise auf Grund Zustand dennoch weitervermietet werden sollen, erhält die Wohnungsverwaltung einen Ermessensspielraum für die Festsetzung der NKM in Abhängigkeit vom Zustand und Ausstattung der jeweiligen Wohneinheit. Für diese Wohneinheiten darf die Wohnungsverwaltung die NKM zwischen 7,50 und 9,50 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche festsetzen.

Dem Änderungsantrag wird einstimmig zugestimmt.

### **Beschluss:**

Der Finanzausschuss der Gemeinde Graal-Müritz empfiehlt der Bürgermeisterin: Für im Gemeindeeigentum befindliche Wohneinheiten, die sich nicht im Ostseering befinden, soll die NKM für sanierte Wohneinheiten auf 10,50 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt werden.

Sanierte Wohneinheiten sind Wohneinheiten die in den Gewerken Elektro, Innentüren, Bodenbelag, Maler, Bad und Heizung innerhalb der letzten 10 Jahre, rückblickend ab Zeitpunkt des Freizuges saniert wurden.

Für nicht sanierte Wohneinheiten, die ausnahmsweise auf Grund Zustand dennoch weitervermietet werden sollen, erhält die Wohnungsverwaltung einen Ermessensspielraum für die Festsetzung der NKM in Abhängigkeit vom Zustand und Ausstattung der jeweiligen Wohneinheit. Für diese Wohneinheiten darf die Wohnungsverwaltung die NKM zwischen 7,50 und 9,50 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche festsetzen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

---

## **Zu 4.2. Beschluss zur Einleitung und Ausgestaltung von Vergabeverfahren im Projekt Neubau Hortgebäude ungeändert beschlossen BV/2025/052**

Frau Hirsch erläutert die Vorlage.

Für den Neubau des Hortgebäudes sollen demnächst die Vergabeverfahren für die Bauleistungen zur Errichtung des Gebäudes, der technischen Ausstattung und für das Umfeld eingeleitet werden. Es ist beabsichtigt die Einleitung der Vergabeverfahren im einem Block beschließen zu lassen. In der Anlage wurden die notwendigen Vergabeverfahren aufgelistet, die Auftragswerte, netto, durch das Büro buttler architekten geschätzt, um die Vergabeverfahren festlegen zu können.

### **Beschluss:**

Der Finanzausschuss empfiehlt:

Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung der Vergabeverfahren für die Bauleistungen zur Errichtung des Gebäudes, der technischen Ausstattung und für das Umfeld gemäß Anlage 1, intern.

Für die Positionen 1 bis 10 und für die Positionen 14 bis 19 werden Öffentliche

Vergaben und für die Positionen 11 bis 13 Freihändige Vergaben durchgeführt.

Zuschlagskriterien sollen neben dem Preis auch die Ausführungszeiten sein.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

---

**Zu 4.3. Nutzungsentgelte für die Inanspruchnahme des Strandes - Entwurf einer Strand- Entgeltordnung**

**ungeändert beschlossen  
BV/2025/053**

Frau Neubauer erläutert die Vorlage.

Bisher wurden die Entgelte am Strand einzeln durch gesonderte Beschlüsse oder in Anlehnung an andere Gebühren festgesetzt. Nun soll eine einheitliche Entgeltordnung für den Bereich des Strandes geschaffen werden.

**Beschluss:**

Der Finanzausschuss empfiehlt:

Die Gemeindevertretung beschließt die in Anlage 1 beigefügte Strand-Entgeltordnung für die Inanspruchnahme des Strandes.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

---

**Zu 4.4. Zuschussvereinbarung zwischen der Gemeinde Graal-Müritz und dem Turn- und Sportverein Graal-Müritz 1926 e.V.**

**ungeändert beschlossen  
IV/2025/040**

Frau Dr. Chelvier erläutert die Vorlage.

Die Gemeinde beteiligt sich seit Jahren im Sinne einer freiwilligen Ausgabe zur Unterstützung des Sportbetriebes mit einem Zuschuss an den Bewirtschaftungskosten des Sportplatzes inkl. Sportlerheim.

Die Betreuung des Sportplatzes sowie des Sportlerheims, dessen Unterhaltung und Instandsetzung stehen im öffentlichen Interesse.

Der Zuschuss betrug in den letzten 5 Jahren jeweils 14.000 €.

Mit Erarbeitung der Förderrichtlinie für Vereine ist aufgefallen, dass es auch hierzu einer schriftlichen Vereinbarung bedarf.

Diese ist in der Anlage als Entwurf beigefügt

Herr Kosubek regt an, dass der Sportplatz auch unterteilt werden könnte. Ein Teil verbleibt beim TSV und ein Teil wird öffentlich zugänglich. Im gesamten Ort gibt es keine vergleichbare Grünfläche zur öffentlichen Sportnutzung für Einheimische oder Urlauber. Somit könnten sich auch die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten für den TSV reduzieren. Es wäre aber vorab zu erörtern, ob dies überhaupt gewollt und vertraglich möglich ist.

**Beschluss:**

Das Gremium beschließt den Abschluss der Zuschussvereinbarung, um den Sportbetrieb auf dem Sportplatz mit Sportlerheim weiterhin und langfristig zu sichern.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

---

**Zu 4.5. Erlass einer haushaltswirtschaftlichen Sperre  
geändert beschlossen  
BV/2025/050**

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Mit Schreiben vom 13.10.2025 hat die Bürgermeisterin den Erlass einer haushaltswirtschaftlichen Sperre gemäß § 51 der Kommunalverfassung M-V verfügt. erfordert. Zum Ende des 3. Quartals wurde ersichtlich, dass die Gewerbesteuer-einnahmen in diesem Jahr voraussichtlich nicht den Planansatz erreichen werden. So lagen die Sollstellungen zum Ende des 3. Quartals ca. 430 T€ unter dem Planansatz. Zum Zeitpunkt der Sitzung betrug die Unterdeckung noch 343 T€.

Gem. § 51 (4) der Kommunalverfassung M-V kann eine haushaltswirtschaftliche Sperre eine Nachtragshaushaltssatzung nach § 48 Absatz 2 Nummer 1 ersetzen, wenn sie im Einvernehmen mit der Gemeindevertretung erlassen wird. Aus diesem Grund soll nach Beratung im Finanzausschuss das Einvernehmen der Gemeindevertretung eingeholt werden.

In diesem Fall entscheidet die Bürgermeisterin im Einvernehmen mit der Gemeindevertretung über die Inanspruchnahme gesperrter Beträge oder die Aufhebung der Sperre. Da diese Umsetzung sehr unpraktikabel ist, schlägt die Verwaltung vor, dass für die Inanspruchnahme gesperrter Beträge Wertgrenzen in Anlehnung an die Regelungen der Hauptsatzung bezüglich der über- und außerplanmäßigen Aufwendungen festgelegt werden.

Herr Zimmermann hält die vorgeschlagenen Wertgrenzen für zu niedrig und schlägt höhere Wertgrenzen vor.

Nach kurzer Diskussion der Finanzausschussmitglieder beantragt Herr Zimmermann die Anpassung der Wertgrenzen für die Bürgermeisterin von 10.000 Euro auf 30.000 Euro und für den Hauptausschuss von 30.000 Euro auf 100.000 Euro. Darüber hinaus entscheidet die Gemeindevertretung

Der Antrag wird einstimmig zugestimmt.

**Beschluss:**

Der Finanzausschuss empfiehlt:

1. Die Gemeindevertretung erteilt ihr Einvernehmen gemäß § 51 Absatz 4 der Kommunalverfassung M-V zu dem am 13.10.2020 von der Bürgermeisterin erlassenen haushaltswirtschaftliche Sperre, für die in der Anlage genannten Produktsachkonten.
2. Im Rahmen der angeordneten haushaltswirtschaftlichen Sperre gemäß § 51 Kommunalverfassung M-V werden die folgenden Wertgrenzen für die Zustimmung zur Inanspruchnahme gesperrter Haushaltsbeträge festgelegt:

1. **Befugnis der Bürgermeisterin:**  
Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, über die Freigabe gesperrter Haushaltsmittel bis zu einem Betrag von 30.000 Euro je Einzelfall zu entscheiden.
2. **Befugnis des Hauptausschusses:**  
Für die Freigabe gesperrter Haushaltsmittel mit einem Betrag von mehr als 30.000 Euro bis einschließlich 100.000 Euro je Einzelfall ist der Hauptausschuss zuständig.
3. **Befugnis der Gemeindevertretung:**  
Über die Inanspruchnahme gesperrter Haushaltsmittel über 100.000 Euro je Einzelfall entscheidet die Gemeindevertretung.
4. **Berichtspflicht:**

Die Bürgermeisterin berichtet der Gemeindevertretung regelmäßig über die im Rahmen dieser Regelung erfolgten Freigaben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**Zu 4.6. Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
ungeändert beschlossen  
BV/2025/051**

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Ein anhängiges Klageverfahren zur Zweitwohnungssteuer erfordert eine Satzungsanpassung. Bei dem gerichtlichen Erörterungstermin wurde von Gericht der § 3 Absatz 4 der Zweitwohnungssteuersatzung bemängelt.

Das Gericht führte hierzu wie folgt aus: „Zweifelhaft bzw. problematisch könnte allenfalls die Regelung in § 3 Abs. 4 b der Zweitwohnungssteuersatzung sein, wonach bei Ferienwohnungsvermietern bei einer Vermietung ab 101 Tage keine Zweitwohnungssteuer erhoben wird. Hier stellt sich die Frage, ob die Regelung vor dem Hintergrund der Zweckbestimmung der Wohnungen und der Nutzungsmöglichkeit für die restlichen Kalendertage des Jahres sachlich gerechtfertigt ist.“

Die Verwaltung schlägt nun eine ähnliche Regelung vor:

„Bei der Vermietung als Ferienwohnung sind die Belegungszeiträume anzugeben. Der Umfang der der Zweitwohnungssteuer wird für den Inhaber der Zweitwohnung bei einer Vermietung

- a) von weniger als 150 Tagen im Kalenderjahr voll erhoben,
- b) von 150 bis unter 200 Tagen zu 75 % erhoben,
- c) von 200 bis unter 250 Tagen zu 50 % erhoben,
- d) von 250 bis unter 303 Tagen zu 25 % erhoben,
- e) von 303 Tagen oder mehr nicht erhoben.

**Beschluss:**

Der Finanzausschuss empfiehlt die Neufassung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, gemäß des beiliegenden Satzungsentwurfs.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

---

## **Zu 5. Einwohnerfragestunde**

Frau Winter erkundigt sich zu den vorher besprochenen Themen Zweitwohnungssteuer, TSV und Mieten.

GV Herr Kröppelien erläutert, dass er die angesetzte Miete von 10,50 € für zu hoch hält. Seiner Ansicht nach, hätte auch der Sozialausschuss beteiligt werden müssen.

GV Herr Diews erkundigt sich zu zwei Positionen der haushaltswirtschaftlichen Sperre.

-

---

## **Zu 6. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen**

Herr Zimmermann erfragt den Stand zur Gefährdungsabschätzung einer Fläche auf dem Schulgelände.

Frau Hirsch erläutert, dass für diese Gefährdungsabschätzung Fördermittel beantragt und auch zugesagt worden sind. Aktuell werden auf dem Areal verschiedene Bohrungen und die Einrichtung von Grundwassermessstellen vorgenommen. Mit Ergebnissen ist zum Jahresende zu rechnen.

Herr Kosubek bemängelt die Ausleuchtung der Promenade und erfragt das Vorgehen bezüglich defekter Straßenbeleuchtung.

Frau Dr. Chelvier erläutert, dass laut Beschlusslage weiterhin jede 2. Laterne auf der Promenade aus ist. Bei weiteren Ausfällen sollte das Bauamt informiert werden.

### **Vorsitz:**

Mario Kosubek  
Ausschussvorsitzender

### **Protokollführung:**

Tilo Wollbrecht  
Verwaltung