

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Finanzausschusses am 14.12.2021**  
**in der Gemeindeverwaltung, Ribnitzer Straße 21,**  
**18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz**

**Beginn:** 18.30 Uhr  
**Ende:** 19.45 Uhr

**Anwesend:** GV Herr Behrens  
GV Herr Oldach  
GV Herr Zenker  
GV Herr Schulz  
Herr Zimmermann sachkundiger Einwohner  
Herr Kostbahn sachkundiger Einwohner

**Entschuldigt:** Herr Kosubek sachkundiger Einwohner

**v.d. Verwaltung:** Frau Dr. Chelvier Bürgermeisterin  
Herr Wollbrecht SGL Kämmerei  
Frau Jenß SB Steuern/Abgaben

**Gäste:**

Tagesordnung:

**Öffentlicher Teil:**

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 21.09.2021
4. Information zum 2. Nachtragswirtschaftsplan des  
Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ -  
Anlage
5. Information zur Darlehensumschuldung zum 30.01.2022 -  
Anlage
6. Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer -  
Anlage
7. Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

**Geschlossener Teil:**

8. Sonstiges

**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Vorab wird die Einhaltung der 3-Regelung durch den stellv. Ausschussvorsitzenden kontrolliert und dokumentiert. Alle anwesenden Ausschussmitglieder können einen entsprechenden Nachweis erbringen und an der Sitzung teilnehmen.

Der stellv. Vorsitzende, Herr Behrens stellt die Beschlussfähigkeit mit 6 anwesenden Ausschussmitgliedern fest.

(FA v. 14.12.2021)

TOP 1)

## **TOP 2            Genehmigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

(FA v. 14.12.2021 TOP 2)

## **TOP 3            Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 21.09.2021**

Die Sitzungsniederschrift wird wie folgt bestätigt:

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:    6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 14.12.2021 TOP 3)

## **TOP 4            Information zum 2. Nachtragswirtschaftsplan des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“**

Herr Wollbrecht erläutert die Information.

Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2021 den 2. Nachtragshaushalt 2021 des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ beschlossen.

Dieser war notwendig, da nun die Vergabe für die Leistungen der Überdachung im Rhododendronpark erfolgen sollte. Diese ist aufgrund von Lieferfristen, des Förderzeitraumes und der geplanten Fertigstellung zum Saisonbeginn erforderlich.

Die Mittel für die Überdachung wurden hier vom Jahr 2022 in das Jahr 2021 vorgezogen. Eine weitere Änderung zum 1. Nachtragshaushalt gab es nicht.

(FA v. 14.12.2021 TOP 4)

## **TOP 5            Information zur Darlehensumschuldung zum 30.01.2022**

Herr Wollbrecht erläutert die Information.

Zum 30.01.2022 läuft die Zinsbindung eines Darlehens der Gemeinde bei der Landesbank Baden-Württemberg aus. Der Zinssatz beträgt hier 3,77 %, die Restschuld zum 30.01.2022 beträgt dann 620.094,58 €.

Die Verwaltung wird vor der Umschuldung mehrere Kreditinstitute kontaktieren und diese bitten ein Angebot für eine Umschuldung mit 15 Jahren Zinsbindung zu erstellen. Das Annuitätendarlehen soll in dieser Zeit komplett getilgt werden.

Der Finanzausschuss stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

(FA v. 14.12.2021 TOP 5)

## **TOP 6            Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Es handelt sich um eine komplette Neufassung der Satzung. Die wichtigste Änderung ist die Neugestaltung der Berechnung der Zweitwohnungssteuer. Hier wird zukünftig die tatsächlich zu entrichtende Miete als Berechnungsmaßstab angesetzt. Für Wohnungen, für die keine Miete zu entrichten ist, wird eine Vergleichsmiete angesetzt. Diese wird über eine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Durch eine Abfrage mehrerer größerer Vermieter wurde hier eine Vergleichsmiete von 6,78 € pro m<sup>2</sup> ermittelt.

Dieser Wert wird mit der Wohnfläche multipliziert und auf das ganze Jahr gerechnet. Von dem jährlichen Mietwert bzw. der ermittelten Vergleichsmiete wird ein prozentualer Anteil als Zweitwohnungssteuer festgesetzt. Die Verwaltung empfiehlt hier einen Satz von 6 % festzulegen. Dies würde eine fast aufwandsneutrale Erhebung ermöglichen, sodass die Erhöhung für die Abgabepflichtigen durchschnittlich bei 7 € im Jahr liegt.

Im Vergleich mit anderen Kommunen zeigt sich hier, dass ein Wert von unter 10 % nicht üblich ist, sondern eher 10 – 20 % angesetzt werden.

Ein Wert von 10 % scheint also in Summe angemessen, jedoch wird hier die Erhöhung für den einzelnen Abgabepflichtigen als unangemessen angesehen.

Herr Schulz verlässt die Sitzung aufgrund eines Termines. Es sind folglich noch 5 Ausschussmitglieder anwesend.

Herr Zenker und Herr Zimmermann würden eher 10 % vorschlagen.

Weiterhin sollten Zweitwohnungen von Graal-Müritzen befreit werden. Bisher ist dies nur der Fall, wenn sich die Zweitwohnung im selben Haus befindet. Dieses Merkmal sollte auf das Gemeindegebiet ausgeweitet werden.

Weiterhin wird über die Abstufung von Wohnungen diskutiert, die in Eigenregie vermietet werden. Hier fällt grundsätzlich auch eine Zweitwohnungssteuer an, da die Leerstandzeiten als Eigennutzungsmöglichkeit angerechnet werden. Bei Vermietungsagenturen wird die Eigennutzung grundsätzlich eingeschränkt oder ausgeschlossen, sodass in diesem Fall keine Zweitwohnungssteuer anfällt. Aus diesem Grund hat die Verwaltung vorgeschlagen, dass eine Abstufung der Zweitwohnungssteuer erfolgen kann, die in Abhängigkeit der tatsächlichen Vermietungstage steht.

Der Finanzausschuss entschließt sich dazu, die Vorlage zurückzustellen und nach Klärung der folgenden Punkte erneut zu behandeln:

- Anzahl der Zweitwohnungssteuerpflichtigen aus Graal-Müritz
- Anzahl Zweitwohnungen Ostseering
- Höhe der Vergleichsmiete und Zweitwohnungssteuer in anderen Kommunen
- Vorschlag zur Vereinfachung der Abstufung für Wohnungen, die in Eigenregie vermietet werden
- Beispielrechnungen zu einem Steuersatz von 8, 10 und 12 %

Die Vorlage wird in der nächsten Sitzung erneut behandelt.

(FA v. 14.12.2021 TOP 6)

#### **TOP 7           Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder**

Es gibt keine Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder.

(FA v. 14.12.2021 TOP 7)

**Ende öffentlicher Teil.**

**Oliver Behrens**  
Stellv. Finanzausschussvorsitzender

**Tilo Wollbrecht**  
Protokollführer

