

Gemeinde Kuhlen-Wendorf

Niederschrift öffentlich

ord. Sitzung der Gemeindevertretung Kuhlen-Wendorf

Sitzungstermin:	Donnerstag, 08.05.2025
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:40 Uhr
Ort, Raum:	Gemeindehaus Kuhlen, 19412 Kuhlen

Anwesend

Vorsitz

Ralf Toparkus

Mitglieder

Frank Roller

Yvonne Roller-Jönssen

Wolfgang Klein

Maik Kornalewski

Mathias Hirsch

Anja Neumann

Verwaltung

Rebekka Kinetz

Gäste: 8 Bürger

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils vom 27.02.2025
- 5 Bericht des Bürgermeisters über in nichtöffentlicher Sitzung gefasste Beschlüsse und Angelegenheiten der Gemeinde
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Anfragen der Gemeindevertreter und Mitteilungen
- 8 Beratung von Beschlussvorlagen
 - 8.1 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer in der Gemeinde Kühlen-Wendorf (Hebesatzsatzung Grundsteuer) BV-712-2025
 - 8.2 Benutzungssatzung Sydowsee
- 9 Sonstiges
- 10 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 11 Billigung der Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Sitzung vom 27.02.2025
- 12 Beratung von Beschlussvorlagen
 - 12.1 Kaufantrag für ein Grundstück in Kühlen BV-724-2025
 - 12.2 Kaufantrag für ein Grundstück in Müßelmow BV-725-2025
 - 12.3 Kaufantrag für ein Grundstück in Nutteln BV-757-2025
 - 12.4 Kauf einer Teilfläche in Wendorf durch die Gemeinde BV-761-2025
 - 12.5 Straßensanierung Auftragsvergabe
- 13 Sonstiges

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung und Begrüßung

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Gemeindevertreter, Gäste und die Verwaltung.

2 Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Er stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Es sind alle Gemeindevertreter anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

3 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

4 Billigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils vom 27.02.2025

Die Sitzungsniederschrift wird einstimmig gebilligt.

5 Bericht des Bürgermeisters über in nichtöffentlicher Sitzung gefasste Beschlüsse und Angelegenheiten der Gemeinde

Der Radwegebau hat sehr gute Fortschritte gemacht. Eventuell könnte eine festliche Einweihung des Radweges mit Brüel zusammen erfolgen inkl. Fahrrad-/Inliner-Ausfahrt.

Es sind 2 weitere Baumaßnahmen in Planung. Es handelt sich dabei um die Straßenbeleuchtungserweiterung Wendorf und Weberin.

Für die Landratswahl ist alles vorbereitet. 6 Wahlhelfer werden am Sonntag vor Ort sein. Zukünftig soll eine Erhöhung der Aufwandsentschädigung erfolgen. Dies wurde bereits im Amtsausschuss beraten. Es wurde sich auf 60 Euro für den Vorsteher und 50 Euro für alle weiteren geeinigt. Die Beschlüsse dazu müssen von jeder Gemeinde selbst gefasst werden.

In den nächsten Wochen erfolgen Vorstandswahlen in einigen Vereinen. Diese werden sich, auf Grund verschiedener Ereignisse, neu aufstellen.

Der Hauptausschuss hat im Vorfeld der Gemeindevertretung bereits mit der Kämmerei getagt und alle Beschlüsse vorberaten.

Ein großer Dank geht an die Vereine in der Gemeinde u.a. für die Organisation der Frühjahrsfeste und das Maibaumaufstellen.

Es ist wünschenswert, wenn die Veranstaltungen immer rege durch die Einwohner genutzt werden, um diese zu unterstützen.

Ebenfalls geht ein Dank an den Gemeindearbeiter, der den Einsatz in der Gemeinde sehr gut managet.

Es haben sich einige Frauen in der Gemeinde gefunden, die sich um das Gemeindehaus kümmern und neuen Schwung reinbringen. Auch dafür ein großes Dankeschön.

Am 03.06.2025 findet im Gemeindehaus eine Veranstaltung zur Gesundheitsfürsorge statt. Hierzu sind alle Einwohner der Gemeinde Kühlen-Wendorf herzlich eingeladen.

Die Satzung „Sydowsee“ ist noch nicht abschließend durch die Verwaltung geklärt. Hier erfolgt noch eine Prüfung der Gesetzeslage, um rechtssicher handeln zu können. Die Schilder für die betreffenden Stellen sind aber schon bestellt und werden dann montiert.

6 Einwohnerfragestunde

Herr Krienke erfragt, wem der Weg um den Sydowsee gehört.

Herr Toparkus antwortet, dass es ein Gemeindeweg ist.

Herr Hirsch bestätigt dies und führt weiter dazu aus, dass die Badestelle am Sydowsee in den letzten Jahren immer durch die Feuerwehr, den Heimatverein und engagierte Bürger gepflegt wurde. Auf Grund fehlender Helfer konnte die Pflege nicht mehr regelmäßig erfolgen. Ab dem Zeitpunkt wurde die Badestelle auch durch die Tierbesitzer (u.a. Hunde und Pferde) genutzt. Er empfiehlt die Bernsteinreiter zu einem Gespräch einzuladen. Hier sollte konkret auf das Bundesreitgesetz und das Bundesnaturschutzgesetz. Herr Hirsch kritisiert sehr, dass die Beschlussvorlage zur Benutzungssatzung heute nicht zu Beschlussfassung vorliegt.

Herr Hirsch ergänzt zu den Wegen, dass u.a. auch auf dem Schönfelder Weg bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden, damit ein Befahren der Wege nicht möglich ist. Dies muss umgehend geprüft werden, auch in Hinsicht auf den Rettungsdienst.

Herr Krienke fragt, ob in der Gemeinde überhaupt Reitwege ausgewiesen sind.

Der Bürgermeister erklärt, dass es in Kühlen-Wendorf keine Reitwege gibt. Mit dem Naturpark zusammen wird an einem Wander- und Reitwegenetz gearbeitet.

Ein Bürger weist darauf hin, dass in Weberin der Altbaumbestand beschnitten wurde. Dies erfolgte bereits 2024. Die Holzabschnitte liegen unverändert vor Ort. Ebenfalls kommt es sehr häufig vor, dass Totholz herunterfällt.

Herr Toparkus bestätigt, dass die Bäume im Stammbereich geschnitten wurden. Frau Koch, die Baumgutachterin im Amtsbereich, begutachtet alle Bäume regelmäßig. Herr Toparkus nimmt den Hinweis zum Totholz mit und wird Frau Koch informieren.

Ein Bürger der Gemeinde fragt, wann das Glasfasernetz endlich verfügbar ist. Auf Anfragen bei der Hotline oder auch per E-Mail gibt es keine Reaktion seitens der WEMACOM.

Herr Toparkus erklärt, dass auch die Gemeinde nicht über konkrete Termine informiert ist.

Eine Bürgerin informiert, dass die Bushaltestelle in Weberin nicht beleuchtet ist und der Bus an den Schülern vorbeigefahren ist. Sie müssen sich im Winter mit ihrer Handytaschenlampe bemerkbar machen, damit der Busfahrer sie sieht und hält.

Herr Toparkus sagt zu, dies im Amt prüfen zu lassen.

7 Anfragen der Gemeindevertreter und Mitteilungen

Keine weiteren Anfragen der Gemeindevertreter.

8 Beratung von Beschlussvorlagen

8.1 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer in der Gemeinde Kühlen-Wendorf (Hebesatzsatzung Grundsteuer) **BV-712-2025**

Herr Toparkus erläutert die Hebesätze und die Notwendigkeit der Hebesatzsatzung. Er teilt die Ergebnisse aus dem Hauptausschuss mit.

Herr Hirsch ergänzt, dass eine Erhebung der Grundsteuer C von der Gemeindevertretung vorerst abgelehnt wurde. Diese kann seit 2025 für Bauland, welches unbebaut ist, erhoben werden.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer in der Gemeinde Kühlen-Wendorf (Hebesatzsatzung Grundsteuer).

Sachverhalt:

Grundsätzliches zur Grundsteuerreform:

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 festgestellt, dass die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes unvereinbar ist. Dies ist u. a. auf unterschiedliche Bewertungszeitpunkte in Ost- (1935) und Westdeutschland (1964) zurückzuführen sowie - anders als ursprünglich gesetzlich vorgesehen - auf nicht durchgeführte Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen über einen langen Zeitraum (seit 1964). Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem Ende 2019 verabschiedeten sogenannten Bundesmodell nachgekommen. Dieses gilt bundesweit, sofern ein Land nicht von der Möglichkeit der ebenfalls mit dem Gesetzespaket eingeführten Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. Das neue Grundsteuerrecht ist zwingend ab dem 1. Januar 2025 anzuwenden.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat sich entschieden, auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten und bei der Grundsteuerreform das sog. Bundesmodell anzuwenden.

Wie bislang auch, berechnet sich die Grundsteuer nach neuem Recht aus der Multiplikation

- des vom Finanzamt ermittelten Grundstückswertes (früher: Einheitswert) - Wert der Immobilie (Grundsteuerwertbescheid)
- der gesetzlich festgesetzten und vom Finanzamt anzuwendenden Steuermesszahl (Grundsteuermessbescheid)
- und durch den von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz

Grundsteuerwertbescheid -> Grundsteuermessbescheid -> Grundsteuerbescheid

Grundsätzlich wird auch weiterhin zwischen der Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz) und der Grundsteuer B (für bebaute und unbebaute Grundstücke) unterschieden. Mit der Grundsteuerreform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet. Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform in den Folgejahren bis 2030 weiterhin an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes und damit an den vom Finanzamt festgelegten Grundsteuermessbetrag gebunden.

D.h. das Volumen der Grundsteuermessbeträge aus der Summe aller Grundsteuer-messbescheide des Finanzamtes ist betragsmäßig vorgegeben.

Aufkommensneutralität

Für die Berechnung des Hebesatzes wird von einem gleichbleibenden Aufkommen

ausgegangen, um die freiwillige Selbstverpflichtung der Aufkommensneutralität einzuhalten. Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Volumen der im Gemeindegebiet erhobenen Grundsteuer ab 2025 dem Volumen entsprechen soll, welches in 2024 nach altem Recht erhoben wurde. Ziel dieser freiwilligen Verpflichtung ist es, dass die Gemeinde die Grundsteuerreform nicht zum Anlass nimmt, um mehr Grundsteuern einzunehmen. Es soll daher ab Jahr 2025 (nur) so viel Grundsteuer eingenommen werden, wie im Jahr 2024.

Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Aufkommensneutralität bedeutet allerdings nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichbleibt und es zu keinen individuellen Veränderungen kommt. Die Reform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden. Der Grad der Auswirkungen hängt von dem durch das zuständige Finanzamt auf Basis der rechtlichen Vorgaben ermittelten Grundsteuerwert ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für sie keine Möglichkeit, die Veränderung für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

Die Erhebung der Grundsteuer erfolgt ab dem 01.01.2025 auf Basis des Gesamtaufkommens für das Jahr 2024 unter der Prämisse der Aufkommensneutralität.

Die Ermittlung des Hebesatzes errechnet sich aus der Berechnung des Quotienten:

- aus dem Gesamtaufkommen 2024 und
- der Summe aller Grundsteuermessbeträge (Messbetragsvolumen) der Finanzämter für 2025.

Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum 31.12.2024 verwendet.

Demzufolge sind zwei Bestandteile der Rechnung (Gesamtaufkommen 2024 und Summe der Grundsteuermessbeträge) vorgegeben, so dass der Hebesatz durch einfache Rechenoperation jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B ermittelt wird.

Bedeutung der Grundsteuer für die Gemeinde Kuhlen-Wendorf:

Die Grundsteuer ist mit einem Aufkommen von jährlich rund 126.400 EUR neben der Gewerbesteuer (50.000 EUR) und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (244.800 EUR) die zweitwichtigste Steuerquelle der Gemeinde Kuhlen-Wendorf und somit Basis für die Handlungsfähigkeit der Gemeinde.

Grundsteuer A

Es liegen derzeitig ca. 110 Messbescheide vor.

Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 12.006,17 EUR.

Das Gesamtaufkommen 2024 betrug 43.455,80 EUR.

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 362 v.H. berechnen.

Bezeichnung	Messbetragsvolumen 2024	Messbetragsvolumen 2025	Abweichung
Grundsteuer A	13.289,24 EUR	12.006,17 EUR	-1.283,07 EUR

Grundsteuer B

Es liegen derzeitig ca. 475 Messbescheide vor.

Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 20.460,33 EUR.

Das Gesamtaufkommen 2024 betrug 86.767,82 EUR.

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 424 v.H. berechnen.

Bezeichnung	Messbetragsvolumen 2024	Messbetragsvolumen 2025	Abweichung
Grundsteuer B	21.691,96 EUR	20.460,33 EUR	-1.231,63 EUR

Risiken in der Berechnung der Hebesätze

Zu bedenken ist:

- dass die übersandten Grundsteuermessbescheide zum großen Teil automatisch bearbeitet wurden. Das bedeutet, dass die Angaben der Steuerpflichtigen ohne Prüfung der Plausibilität verarbeitet werden. Daher wird bundesweit die flächendeckende inhaltliche Qualität der Finanzamtsbescheide durchaus punktuell angezweifelt. Dennoch sind diese Bescheide der Finanzämter als sogen. Grundlagenbescheide für die Gemeinde bindend (sogen. Bindungswirkung nach Abgabenordnung [AO] [§§ 182 Abs. 1; 184 Abs. 1; 171 Abs. 10 AO]). Die Gemeinde darf die von den Finanzämtern vorgenommene Bewertung nicht ändern bzw. nachkorrigieren. Die Summe der Grundsteuermessbeträge aus allen übermittelten Bescheiden der Finanzämter wird bei der Berechnung des Hebesatzes daher so wie gemeldet übernommen.
- bei dem zuständigen Finanzamt Güstrow liegen jeweils eine Vielzahl von Einsprüchen vor. Für die Abarbeitung kann derzeit nach Rücksprache mit den Finanzämtern keine Prognose abgegeben werden.
- des Weiteren beruhen Grundlagenbescheide zum Teil auf Schätzungen.
- trotz Abgabe von Erklärungen liegen zum Teil noch keine Bescheide vor.
- zum Teil wurden für dieselben Objekte mit unterschiedlichen Aktenzeichen Messbescheide erlassen.

Risiken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Grundlagenbescheide können für die Berechnung des Hebesatzes nicht mit bedacht werden, da die Bescheide des Finanzamtes, wie bereits oben erläutert, bindend für die Gemeinde sind.

Um ein gleichbleibendes Steuervolumen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen, sind die Grundsteuerhebesätze in der Hebesatzsatzung wie folgt festzusetzen:

Bezeichnung	Hebesatz 2024	Aufkommensneutraler Hebesatz 2025	Abweichung in %-Punkten	Gesamtaufkommen 2024 in EUR	Gesamtaufkommen 2025 in EUR laut Finanzamt	Differenz zu 2024 in EUR
Grundsteuer A	327 v.H.	362 v.H.	35	43.455,80	39.260,18	-4.195,62
Grundsteuer B	400 v.H.	424 v.H.	24	86.767,82	81.841,32	-4.926,50

Das Hebesatzrecht liegt bei der Gemeinde.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Hebesätze über dem errechneten aufkommensneutralen Wert festzusetzen.

Dies bedeutet eine geringe Erhöhung der Belastung für die Bürger, die jedoch notwendig ist, damit etwaige Differenzen durch die Neufestsetzung ab 2025 nicht zu Lasten der Gemeinde ausgeglichen werden müssen. Diese Notwendigkeit ergibt sich insbesondere aus dem Hintergrund der finanziellen Situation der Gemeinde.

Nach der Neufestsetzung der Hebesätze ab 2025 liegt die Gemeinde bei der Grundsteuer B weiterhin unter dem Nivellierungssatz, muss aber ihre sämtlichen Umlagen auf Nivellierungsniveau zahlen.

Es wird daher empfohlen, die Hebesätze für die Grundsteuer A und B abweichend vom aufkommensneutralen Hebesatz ab dem Jahr 2025 wie folgt zu beschließen:

Bezeichnung	aufkommensneutraler Hebesatz 2025	zu beschließender Hebesatz 2025
Grundsteuer A	362 v.H.	362 v.H.

Grundsteuer B	424 v.H.	424 v.H.
---------------	----------	----------

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	0

Beschluss ungeändert gefasst.

8.2 Benutzungssatzung Sydowsee

Es liegt durch die Verwaltung keine Satzung zur Beratung vor. Die Notwendigkeit wurde bereits unter TOP 5 erläutert.

9 Sonstiges

Es gibt keine weiteren Beratungspunkte im öffentlichen Teil.

10 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Herr Toparkus schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19.45 Uhr und verabschiedet alle Gäste.

Vorsitz:

Ralf Toparkus

Protokollführung:

Rebekka Kinetz