

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V S.270) und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) vom 12.04.2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes über die Kommunalfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V S.270) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27.11.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken seines persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienmitglieder verfügen kann, oder die er anderen Personen kostenlos oder gegen die bloße Erstattung der tatsächlichen Kosten des Aufenthalts in dieser Wohnung zur Verfügung stellt.
- (3) Als Wohnungen gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden. Ebenfalls Wohnungen im Sinne dieser Satzung sind Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 – 315 ZGB der DDR vom 19. Juni 1975, BGBl. Nr. 27, S. 465) errichtet wurden sowie Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 Bundeskleingartengesetz (BKleingG), die mit vor dem 03. Oktober 1990 erteilter Befugnis dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden.
- (4) Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken errichtet worden sind.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (6) Nutzen mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzurechnen.

§ 3

Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung (AO).
- (3) Von der Steuerpflicht ausgenommen sind:
 - Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I Seite 210 in der jeweils gültigen Fassung). Dies gilt nicht für die in § 2 Abs. 3 Satz 2 dieser Satzung bezeichneten Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes.
 - Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden;
 - Wohnungen, die von Trägern der öffentlich und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen;
 - an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Nutzung unter zwei Monaten pro Jahr liegt;
 - die Zweitwohnung einer minderjährigen Person;
 - das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten/ Lebenspartners nach dem LPartG, dessen eheliche/ lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet. Dies gilt nicht, wenn es sich bei der aus beruflichen Gründen gehaltenen weiteren Wohnung mangels überwiegender Nutzung tatsächlich um eine Zweitwohnung handelt.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung, jeweils nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld, für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltniete).

- (3) Soweit die Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen worden ist, gilt als jährlicher Mietwert der jährliche Betrag der ortsüblichen Miete.

Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresrohmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

- (4) Soweit eine Mischnutzung sowohl gemäß Abs. 2 als auch Abs. 3 vorliegt, wird der Mietwert anteilig sowohl gemäß Abs. 2 als auch Abs. 3 ermittelt.
- (5) Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.
- (6) Eine Zweitwohnung, deren Verfügbarkeit für den Inhaber durch Vertrag zeitlich auf bis zu zwei Monaten begrenzt ist, unterliegt anteilig der Zweitwohnungssteuer. Die Steuerschuld beträgt bei einer tatsächlichen Verfügbarkeit im Veranlagungszeitraum von:
- bis zu einem Monat 25 v.H.
 - bis zu zwei Monaten 50 v.H.

der Sätze nach § 5.

- (7) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen, die länger als drei Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden, gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Nettostandplatzmiete.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt **15 v.H.** des nach § 4 ermittelten jährlichen Mietaufwandes.

§ 6 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres. Ist eine Wohnung erst nach dem 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des darauf folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerpflichtige Wohnung aufgegeben wird oder die Voraussetzung für Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (4) Die Zweitwohnungssteuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Kalenderjahres fällig. Für die Vergangenheit

nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer am 01. Juli als Jahresbetrag entrichtet werden.

§ 7

Anzeige- und Mitteilungspflicht, Mitwirkungspflicht Dritter

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe oder etwaige Änderungen, die Auswirkung auf Grund und Höhe der Zweitwohnungssteuer haben, sind der Gemeinde innerhalb von vierzehn Tagen schriftlich anzuzeigen.
- (2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes gemäß § 4 dieser Satzung mitzuteilen und durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, nachzuweisen. Er ist verpflichtet, eine Erklärung für die Zweitwohnung auf dem von der Gemeinde vorgeschriebenen Vordruck abzugeben. Diese ist vom Inhaber eigenhändig zu unterschreiben.
- (3) Wird keine Erklärung abgegeben, kann die Steuer nach § 162 AO aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden.
- (4) Für den Fall, dass die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können bzw. die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Zweitwohnungsinhaber beauftragte Vermieter, Verpächter oder Vermittler von Zweitwohnungen verpflichtet, der Gemeinde auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 der KAG M-V in Verbindung mit § 93 AO mitzuteilen.

§ 8

Festsetzung der Steuer

Die Gemeinde setzt die Steuer durch Steuerbescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
 1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 2. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt oder
 3. der Anzeigepflicht über das Innehaben oder die Aufgabe einer Zweitwohnung nicht nachkommt

und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen nach § 16 Abs. 1 KAG M-V bei Vorsatz sowie die Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten nach § 17 KAG M-V bleiben unberührt.

- (2) Zuwiderhandlungen gegen § 7 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 KAG M-V. Gemäß § 17 Abs. 3 KAG M-V kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EUR, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 EUR geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom **28.05.2020** außer Kraft.

Ostseebad Nienhagen, 09.12.2025

gez. Zemelka
Bürgermeister