

# Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Aufgrund des §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (**KV M - V**) vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V 2011 S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M – V 2019 S. 467) und der §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabegesetzes Mecklenburg - Vorpommern (KAG M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M – V 2005 S. 146) in letzter berücksichtigter Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2021 (GVOBl. M - V 2021 S. 1162) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 23. Juni 2022 folgende Satzung erlassen:

## **§ 1** **Allgemeines**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

## **§ 2** **Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet mit der Möglichkeit, sie in Anspruch zu nehmen.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken seines persönlichen Lebensbedarf oder dem seiner Familienmitglieder verfügen kann oder die er anderen Personen kostenlos oder gegen die bloße Erstattung der tatsächlichen Kosten eines Aufenthalts in dieser Wohnung zur Verfügung stellt.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über
  - ein Fenster,
  - eine Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung,
  - eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Näheverfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
- (4) Zweitwohnungen sind insbesondere auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19.06.1975, GBl. I Nr. 27 S. 466) errichtet worden sind.
- (5) Wohnungen, Wohn- und Campingwagen, Mobilheime auf einem vertraglich gemieteten Dauerstellplatz eines Campingparks gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung.
- (6) Liegen Haupt- und Zweitwohnung im selben Gebäude, so gilt die zweite Wohnung nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (7) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (8) Zweitwohnungen, von denen Personen ihre Arbeitsstätte aufsuchen, sind **keine** Zweitwohnungen im Sinne des Absatz 1.
- (9) <sup>1</sup>Wohnungen, die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken als Ferienwohnungen vermietet werden bzw. nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z.B.

Geld- und Vermögensanlage) gehalten werden, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. <sup>2</sup>Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als einen Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist.

### **§ 3**

#### **Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 inne hat.
- (2) <sup>1</sup>Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. <sup>2</sup>Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 4**

#### **Steuermaßstab**

- (1) <sup>1</sup>Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages für die Nutzung im Besteuerungszeitraum geschuldeten **Jahresnettokaltmiete**. <sup>2</sup>Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind diese Kosten zur Ermittlung der Nettokaltmiete nicht mit heranzuziehen.
- (2) Für Wohnungen, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder zum vorübergehenden Gebrauch überlassen wurden oder unter dem Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Absatzes 1 die ortsübliche Nettokaltmiete.
- (3) Die ortsübliche Nettokaltmiete wird gemäß § 162 (1) der Abgabenordnung (AO) in Anlehnung an diejenige Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (Dokumentation zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Ostseebad Kühlungsborn).
- (4) <sup>1</sup>Hat der Inhaber einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mindestens 2 Monaten, so ist die Zweitwohnungssteuer in vollem Umfang zu erheben. <sup>2</sup>Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiträumen zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

### **§ 5**

#### **Steuersatz**

Die Steuer beträgt 20 % des Steuermaßstabes nach § 4.

### **§ 6**

#### **Entstehen und Ende der Steuerpflicht / Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) <sup>1</sup>Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. <sup>2</sup>Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) <sup>1</sup>Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht. <sup>2</sup>Die Steuerpflicht entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats, in dem das Innehaben einer Zweitwohnung beginnt, für die folgenden Jahre jeweils am ersten Tag eines Kalenderjahres.

- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (4) Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht des Übernehmers mit Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (5) <sup>1</sup>Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer am 01. Juli in einem Betrag entrichtet werden. <sup>2</sup>Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 7**

### **Festsetzung der Steuer**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn setzt die Zweitwohnungssteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.

## **§ 8**

### **Anzeigepflicht**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Stadt innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt schriftlich oder durch eine Erklärung gegenüber der Stadt anzuzeigen.
- (2) Änderungen der Nettokaltmiete, sowie bei Steuerschätzungen, der Abschluss von Veränderungen, die erkennbaren Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben (z.B. Wohnfläche, Ausstattung mit Heizung, Bad oder Innen-WC), sind der Stadt Ostseebad Kühlungsborn innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 sind der Stadt Ostseebad Kühlungsborn innerhalb eines Monats anzuzeigen.

## **§ 9**

### **Mitteilungspflicht**

- (1) Auf Anforderung der Stadt hat der Steuerpflichtige seine Angaben durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (2) Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermieter, Verpächter oder Vermittler von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Stadt Ostseebad Kühlungsborn auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 KAG in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung mitzuteilen.

## **§ 10**

### **Verwendung personenbezogener Daten**

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Stadt gemäß § 10 Landesdatenschutzgesetz M-V berechtigt, Daten aus folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach diesen Satzung erforderlich sind:
  - Meldeauskünfte
  - Unterlagen der Grundsteueranlagung,

- Unterlagen der Einheitsbewertung,
  - Grundbuch und Grundbuchakten,
  - Mitteilungen der Vorbesitzer,
  - Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
  - Bauakten,
  - Liegenschaftskataster,
  - Unterlagen der Kurabgabenerhebung,
  - Unterlagen der Fremdenverkehrsabgabenerhebung
- (2) Darüber hinaus sind die Erhebung die die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, auf der Grundlage von Angabe der Steuerpflichtigen und von Daten aus den Absatz 1 genannten Quellen ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten anzulegen und zu führen und diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen ist zulässig.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  2. die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen
- (2) Wer die in § 1 genannten Handlungen vorsätzlich begeht, unterliegt den Strafbestimmungen des § 16 Abs. 1 des KAG M - V.
- (3) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
  2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe einer Zweitwohnung nicht nachkommt.
- (4) Zuwiderhandlungen gegen §§ 8 und 9 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des KAG.
- (5) Gemäß des § 17 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro, eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01. Januar 2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 17. Dezember 2007 in der Fassung der 1. Änderung vom 17. Dezember 2010 außer Kraft.

Ausgefertigt  
Ostseebad Kühlungsborn, 12. Juli 2022

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

Siegel

**Verfahrensvermerk:**

Die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde dem Landrat des Landkreises Rostock als untere Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt gemäß § 5 Abs. 4 Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern (KV M - V) angezeigt. Hiermit wird die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 23. Juni 2022 öffentlich bekannt gemacht. Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 KV M - V nur innerhalb eines Jahres schriftlich, unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber dem Ortsrechtsgeber geltend gemacht werden. Diese Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften, die stets geltend gemacht werden können.

Ostseebad Kühlungsborn, den 12. Juli 2022

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

## **Dokumentation zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer erfolgt in Anlehnung an die ortsübliche Netto-Kaltmiete. Da es in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn keinen festen Mietspiegel gibt, wurden Auskünfte über die Mieten von Wohnungsverwaltungen und Immobilienbüros eingeholt. Ebenso wurden die Mieten der in Zeitungsannoncen zur Vermietung angebotenen Wohnungen mit in Betracht gezogen. Somit ist die Voraussetzung für eine vergleichsweise Netto-Kalt-Miete gegeben, die zu einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Die Mieten betragen je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 5,70 € und 14,00 €, je nach Lage, Art und Ausstattung. Die Mietwerte für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer sind straßenweise gestaffelt und liegen zwischen 3,70 € und 10,40 €. (Anlage 2)

Da die Zweitwohnungen in den Wochenendhäusern, Bungalows, Datschen und Mobilheimen auf einem Dauerstellplatz überwiegend nur in den Monaten Mai bis Oktober genutzt werden können, wird die Hälfte der durchschnittlichen Miete, abgerundet auf 3,00 €/qm, für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zugrunde gelegt. Damit ist der Vorbehalt gegen eine jährliche Bewertung ausgeräumt. Ein Bungalow in Leichtbauweise sowie ein Mobilheim auf einem Dauerstellplatz kann in den Monaten der Nutzbarkeit die Kriterien einer gut ausgestatteten Wohnung erfüllen. Eine Heizung ist dabei nicht erforderlich.

Der Mietwert lt. Anlage 2 wird mit den Quadratmetern Wohnraum multipliziert und auf 12 Monate hochgerechnet. Dieses bildet die Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer und wird im Abgabenbescheid ausgewiesen.

Berechnung der Nettokaltmiete, wenn keine Miete vereinbart worden ist bzw. vorliegt

### Mietwerte nach Straßen

000010	Am Holm		3,70	
000020	Am Karpfenteich		7,00	
000030	An der Mühle		6,70	
000040	August-Bebel -Platz		5,00	
000050	Bastorfer Landweg		5,00	
000060	Birkenweg		6,10	
000070	Cubanzestraße		7,40	
000080	Doberaner Landweg		5,00	
000090	Doberaner Straße		7,00	
000100	Drosselweg		7,00	
000110	Dünenstraße		8,00	
000120	Ehm-Welk-Anger		5,00	
000130	Ernst-Rieck-Straße		7,00	
000140	Fischersteig		8,00	
000150	Friedrich-Borgwardt-Straße		8,00	
000160	Fritz-Reuter-Straße		6,70	
000170	Fulgen		8,60	
000180	Fulgengrund		8,00	
000190	Grüner Weg		6,70	
000200	Hanne-Nüte-Weg		6,10	
000210	Havermannweg		6,10	
000220	Hermann-Häcker-Straße		7,40	
000230	Hermann-Löns-Weg		6,70	
000240	Hermannstraße		8,00	
000250	Jung-Jochen-Weg		6,10	
000260	Kägsdorfer Landweg		5,50	
000270	Karl-Risch-Straße		6,70	
000280	Krischanweg		6,10	
000290	Leuchtturmstraße		7,40	
000300	Lindenstraße		8,00	
000310	Neue Reihe		6,10	
000320	Onkel-Bräsig-Weg		6,10	
000330	Pfarrweg		5,50	
000340	Poststraße		7,30	
000350	Rerikerstraße		6,50	
000360	Riedenweg		6,10	
000370	Rudolf Breitscheid-Straße		6,70	
000380	Schloßstraße		6,50	
000390	Schulweg		6,70	
000400	Stiller Winkel		6,70	
000410	Ostseeallee		10,40	
000420	Strandstraße		8,00	
000430	Tannenstraße		8,00	
000440	Ulmenstraße		6,70	
000450	Waldstraße		8,00	
000460	Wiesengrund		6,70	

000470	Wittenbecker Landweg		6,10	
000480	Mühlenblick		6,70	
000490	Zur Asbeck		6,10	
000500	Hohe Düne		7,00	
000510	Am Molli		6,10	
000520	Weidenkamp		6,70	
000530	Bürgerweg		6,70	
000540	Alte Molkerei		7,10	
000550	Kühlungsblick		6,70	
000560	Leuchtturmblick		6,70	
000570	Strandpromenade		9,80	
000580	Unter den Kolonnaden		9,20	
000590	Weideneck		6,70	
000600	Möwenweg		7,30	
000610	Schlehdornweg		6,70	
000620	Hechtsoll		6,70	
000630	Zur Seebrücke		10,40	
000640	Seeschwalbenweg		7,30	
000650	Reutersteig		9,00	
000660	Anglersteig		9,00	
000670	Am Obstgarten		6,10	
000680	Buchenweg		6,70	
000690	Büsumer Ring		9,00	
000700	Gartenweg		6,10	
000710	Grömitzer Ring		6,70	
000720	Holmblick		6,70	
000730	Hafenstraße		10,40	
000740	Pfarrsteig		6,10	
000750	Am Achterstieg		6,70	
000760	Alte Gärtnerei		9,00	
000770	Alt Arendsee		6,70	
000780	Gewerbegebiet Fulgen		-	
000790	Zum Riedensee		10,40	
000800	Brunshöver Möhl		6,70	
000810	Wittholzring		7,00	
000820	Heinrich-Schreiber-Ring		7,00	
000830	Cranzer Ring		7,30	
000840	Zur Steinbeck		7,50	
	Lauben in KGA/Mobilheime auf Dauerstellplatz		3,00	