

# **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Wesenberg (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024 S. 351), und der §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBl. M-V S. 650) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wesenberg vom 24.04.2025 folgende Satzung erlassen:

## **Inhaltsverzeichnis**

§ 1	Allgemeines
§ 2	Steuergegenstand und Steuerschuldner
§ 3	Beginn und Ende der Steuerpflicht
§ 4	Steuermaßstab
§ 5	Steuersatz
§ 6	Erhebungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit der Steuer
§ 7	Anzeige- und Mitteilungspflichten
§ 8	Steuerbefreiungen
§ 9	Datenverarbeitung und Datenschutz
§ 10	Ordnungswidrigkeiten
§ 11	Inkrafttreten

### **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Wesenberg erhebt gemäß § 3 Absatz 1 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg - Vorpommern (KAG M-V) als örtliche Aufwandsteuer im Sinne von Artikel 105 Absatz 2a Grundgesetz (GG) eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand und Steuerschuldner**

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben jeder Wohnung in der Stadt Wesenberg, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs verfügen kann. Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt. Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Gesamtheit von abgeschlossenen Räumen, die von ihrer Ausstattung her zumindest zeitweise oder zu bestimmten Jahreszeiten zum Wohnen oder

Schlafen benutzt werden können. Eine konkrete Mindestausstattung der Räume (z.B. Kochgelegenheit, Frischwasserversorgung, Abwasserversorgung, Stromversorgung, Heizung), sowie planungs-, baurechtliche oder sonstige rechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.

(2) Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975, GBL I Nr. 27 S. 465) errichtet worden sind.

(3) Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen und Hausboote gelten als Wohnungen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(4) Steuerschuldner ist, wer in der Stadt Wesenberg eine Zweitwohnung innehat. Dies ist insbesondere bei selbst genutztem Wohnraum der Eigentümer, bei dauerhaft vermietetem oder verpachtetem Wohnraum der schuldrechtliche Nutzungsberechtigte; bei eingeräumten Nießbrauch- oder Wohnrecht sowie unentgeltlicher Wohnungsüberlassung ist der Nutzungsberechtigte Steuerschuldner. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 3**

#### **Beginn und Ende der Steuerpflicht**

(1) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, so beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Innehaben der Wohnung aufgegeben wurde oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung für den Steuerpflichtigen entfallen ist.

### **§ 4**

#### **Steuermaßstab**

(1) Die Steuer wird nach der lagedifferenzierten Wohnfläche, multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Absatz 5), berechnet.

(2) Als Wohnfläche gilt die Fläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV, Bundesgesetzblatt 2003 I Seite 2346). Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst gemäß § 2 Abs. 1 Wohnflächenverordnung – WoFIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Zur Wohnfläche gehören, gemäß § 2 Abs. 2 Wohnflächenverordnung – WoFIV, auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Die Lagedifferenzierung erfolgt entsprechend der nachfolgenden Zonen, unterschieden nach dem Ortsteil Wesenberg und den weiteren Ortsteilen Ahrensberg, Below, Hartenland, Klein Quassow, Pelzkuhl, Strasen und Zirtow.

- (4) Zone 1: Lage abseits einer Wasserlage
- Zone 2: wassernahe Lage mit einer Entfernung zum Wasser  $\leq 300$  m Luftlinie
- Zone 3: direkte Wasserlage bzw. Lage am Wasser (getrennt durch Uferstreifen)

(5) Der Nutzungsfaktor der Zweitwohnung für den Inhaber wird wie folgt bemessen:

Nutzungsstufe	Nutzungsart	Nutzungsfaktor
1	Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von mindestens 60 Übernachtungstagen (2 Monate) oder</li> <li>- bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit weniger als 300 Übernachtungstagen (10 Monate)</li> </ul>	1,0
2	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 60 Übernachtungstagen (2 Monate) oder nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 300 bis 330 Übernachtungstagen (10 Monate bis 11 Monate).	0,75
3	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 30 Übernachtungstagen (1 Monat) oder nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 330 Übernachtungstagen (11 Monate).	0,50
4	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 15 Übernachtungstagen (0,5 Monat) oder - nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 345 Übernachtungstagen (11,5 Monate).	0,25
5	Ganzjährig ausgeschlossene Eigennutzung, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei einer ganzjährigen (Dauer-) Vermietung</li> <li>- bei einem Vermittlungsvertrag, der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt und</li> <li>- bei einer nachgewiesenen ganzjährigen Eigenvermietung (sogenannte reine Kapitalanlage).</li> </ul>	0,00

*\*Der Zeitraum nach Monaten bestimmt sich gemäß § 191 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*

(6) Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Nutzungsfaktor nach Stufe 1. Der Nutzungsfaktor verringert sich bei vorheriger Vorlage eines Vermittlungsvertrages entsprechend der von vornherein vertraglich begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit für die persönliche Lebensführung oder beim Nachweis von Vermietungstagen nachträglich auf die Nutzungsstufe nach Absatz 5. Eine zu viel gezahlte Zweitwohnungssteuer wird nachträglich auf Antrag insoweit erstattet, als Eigenvermietungszeiten belegt sind.

## § 5 Steuersatz

- (1) im Ortsteil Wesenberg
- a) für zum dauerhaften Wohnen nutzbare Zweitwohnungen in Wohnhäusern und vergleichbaren Objekten
    - Zone 1: 6,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 2: 7,20 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 3: 9,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
  - b) für Zweitwohnungen wie Wochenendhäuser, Datschen, Lauben, die auf Grund ihrer Ausstattung ganzjährig genutzt werden können
    - Zone 1: 5,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 2: 6,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 3: 7,50 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
  - c) für Zweitwohnungen wie Wochenendhäuser, Datschen, Lauben, die auf Grund ihrer Ausstattung nicht ganzjährig genutzt werden können
    - Zone 1: 4,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 2: 4,80 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 3: 6,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
- (2) in den weiteren Ortsteilen Ahrensberg, Below, Hartenland, Klein Quassow, Pelzkuhl, Strasen und Zirtow.
- a) für zum dauerhaften Wohnen nutzbare Zweitwohnungen in Wohnhäusern und vergleichbaren Objekten
    - Zone 1: 4,50 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 2: 5,40 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 3: 6,75 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
  - b) für Zweitwohnungen wie Wochenendhäuser, Datschen, Lauben, die auf Grund ihrer Ausstattung ganzjährig genutzt werden können
    - Zone 1: 3,75 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 2: 4,50 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 3: 5,65 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
  - c) für Zweitwohnungen wie Wochenendhäuser, Datschen, Lauben, die auf Grund ihrer Ausstattung nicht ganzjährig genutzt werden können
    - Zone 1: 3,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 2: 3,60 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche
    - Zone 3: 4,50 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche

## § 6 Erhebungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und erhoben; Erhebungszeitraum (Steuerjahr) ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht.
- (2) Beginnt die Steuerpflicht gemäß § 3 Absatz 1 im Laufe eines Kalenderjahres, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (3) Endet die Steuerpflicht gemäß § 3 Absatz 2 im Laufe eines Kalendermonats, so endet die Steuerschuld mit Ablauf des Monats, in dem das Ereignis fällt. Eine darüber hinaus gezahlte

Steuerschuld wird auf Antrag erstattet, soweit der Steuerpflichtige die Aufgabe der Zweitwohnung oder den Wegfall der Eigenschaft aktenkundig belegt.

(4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeden Jahres fällig. Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.

## **§ 7**

### **Anzeige- und Mitteilungspflichten**

(1) Wer eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat, hat dies der Stadt Wesenberg innerhalb von 15 Tagen nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen. Ggf. die Zweitwohnungssteuer ausschließende Tatbestände haben die Steuerschuldner unverzüglich schriftlich anzuzeigen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(2) Die Steuerschuldner nach § 2 Absatz 2 sind nach Aufforderung, oder soweit sich Veränderungen zum Vorjahr ergeben haben, bis zum 15. Januar eines jeden Jahres verpflichtet, der Stadt Wesenberg schriftlich die auf dem von der Stadt Wesenberg herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung mitzuteilen.

## **§ 8**

### **Steuerbefreiungen**

(1) Steuerbefreit sind Personen,

- a) die verheiratet sind und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Stadt Wesenberg eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Stadt Wesenberg befindet,
- b) die eine eingetragene Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) führen und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Stadt Wesenberg eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Lebenspartner/innen außerhalb der Stadt Wesenberg befindet.

(2) Eine Steuerbefreiung ist nur möglich, wenn die Zweitwohnung die vorwiegend aus beruflichen Gründen benutzte Wohnung der steuerpflichtigen Person ist.

## **§ 9**

### **Datenverarbeitung und Datenschutz**

(1) Zur Heranziehung der Zweitwohnungssteuer und zur Festsetzung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen der Bestimmungen nach dieser Satzung ist die Verwendung der erforderlichen, personenbezogenen Daten durch die Stadt Wesenberg zulässig.

(2) Die Stadt Wesenberg ist befugt, über die anfallenden Daten ein Verzeichnis der Zweitwohnungssteuerpflichtigen mit den für die Abgabenerhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zum Zwecke der Abgabenerhebung nach dieser Satzung zu verwenden und weiterzuverarbeiten.

(3) Zur Ermittlung der Abgabepflichtigen und zur Festsetzung der Abgaben gemäß § 6 ist die Stadt Wesenberg zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer befugt, personen- und grundstücksbezogene Daten nach Maßgabe des Landesdatenschutzgesetzes (DSG) M-V bei den entsprechenden Finanzämtern, beim Grundbuchamt, beim Katasteramt des Landkreises sowie in eigenen Verzeichnissen einzuholen. Darunter fallen: Auskünfte wie Melderegisterauskünfte, Beherbergungsnachweise nach dem Landesmeldegesetz

(LMG) M-V, Gästeverzeichnis des Quartiergebers, Anträge auf Vorverkaufsverzichtserklärungen und Grundstückeigentümergeverzeichnis.

Die Stadt Wesenberg darf sich diese Daten von den entsprechenden Stellen übermitteln lassen.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 17 Absatz 2 Nummer 2 KAG M-V handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

a) entgegen § 7 Absatz 1 Satz 1 eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat und dies der Stadt Wesenberg innerhalb von 15 Tagen nach diesem Zeitpunkt schriftlich nicht anzeigt;

b) entgegen § 7 Absatz 1 Satz 2 der Stadt Wesenberg die Zweitwohnungssteuer ausschließende Tatbestände nicht unverzüglich schriftlich anzeigt und durch geeignete Unterlagen nachweist;

c) entgegen § 7 Absatz 2 Halbsatz 1 der Stadt Wesenberg nach Aufforderung die auf dem von der Stadt Wesenberg herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung nicht oder nicht wahrheitsgemäß mitteilt;

d) entgegen § 7 Absatz 2 Halbsatz 2 der Stadt Wesenberg Veränderungen zum Vorjahr bis zum 15. Januar eines Jahres die auf dem von der Stadt Wesenberg herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung nicht oder nicht wahrheitsgemäß mitteilt.

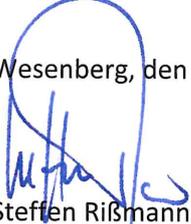
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 17 Absatz 3 KAG M-V mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 EUR geahndet werden.

## **§ 11 Inkrafttreten**

(1) Die Satzung tritt mit Wirkung zum 01.01.2026 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 12. Mai 2005 in der Gestalt der 1. Änderungssatzung vom 05. Juli 2007 außer Kraft.

Wesenberg, den 24.04.2025

  
Steffen Reißmann  
Bürgermeister

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- bzw. Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Absatz 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nur innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung geltend gemacht werden. Diese Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.