

VERWALTUNGSGERICHT SCHWERIN

Aktenzeichen:
4 A 2171/20 SN



IM NAMEN DES VOLKES **URTEIL**

In dem Verwaltungsstreitverfahren

A.,
A-Straße, A-Stadt

- Kläger -

Proz.-Bev.:
Rechtsanwältin Dr. B.,
B-Straße, A-Stadt

gegen

Amtsvorsteher des Amtes Klützer Winkel,
Schlossstraße 1, 23948 Klütz

- Beklagter -

Proz.-Bev.:
Rechtsanwälte D.,
D-Straße, D-Stadt

wegen

Zweitwohnungssteuer

hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Schwerin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom

4. September 2023

durch

den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht ...,

den Richter am Verwaltungsgericht ... und

den Richter am Verwaltungsgericht

sowie den ehrenamtlichen Richter ...

und die ehrenamtliche Richterin ...

für Recht erkannt:

Der Bescheid vom 10. August 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 1. September 2020 wird aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger wendet sich gegen die Festsetzung von Zweitwohnungssteuern für eine Ferienwohnung.

In den von der Steuererhebung erfassten Steuerjahren 2013 bis 2017 war er Eigentümer der Wohnung ... mit der Anschrift ... in ... Boltenhagen Mit Bescheid vom 10. August 2017 setzte der Beklagte ihm gegenüber (unter „Zu- / Abgang“) ausgehend von der Wohnfläche (... m²) und dem Steuermaßstab (6,14 Euro / m²) Zweitwohnungssteuern in

Höhe von ... Euro fest, und zwar mit einem Steuersatz für die Kalenderjahre 2013 und 2014 in Höhe von 10 % und für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. März 2017 in Höhe von 15 % sowie für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2017 auf Null.

Dagegen erhob der Kläger mit Schreiben vom 16. August 2017 Widerspruch mit der Begründung, dass die Ferienwohnung weder von ihm noch von seinen Angehörigen für den persönlichen Lebensbedarf genutzt worden sei. Vielmehr sei sie über die Firma ... an Dritte vermietet worden.

Mit Widerspruchsbescheid vom 1. September 2020 (zugestellt am 3. September 2020) wies der Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück und setzte die Zweitwohnungssteuer für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2017 in Höhe von ... Euro neu fest. Danach belaufen sich die Zweitwohnungssteuern für den maßgeblichen Zeitraum auf insgesamt ... Euro. Zur Begründung der Zurückweisungsentscheidung berief er sich darauf, dass nicht von dem Innehaben der Wohnung als reine Kapitalanlage ausgegangen werden könne. Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt des Widerspruchsbescheides Bezug genommen.

Mit der am 3. Oktober 2020 bei Gericht eingegangenen Klage verfolgt der Kläger sein Aufhebungsbegehren weiter und vertieft sein bisheriges Vorbringen. Er habe die Ferienwohnung als reines Renditeobjekt erworben und sie von Anfang an über die Firma ... vermieten lassen. Die Wohnung sei ihr im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ganzjährig zur alleinigen Vermittlung zur Verfügung gestellt worden. Eine Eigennutzung seitens des Klägers sei ausgeschlossen gewesen. Dass es in den veranlagten Kalenderjahren verhältnismäßig wenig Übernachtungen gegeben habe (durchschnittlich 45 pro Jahr), sei darauf zurückzuführen, dass die Ferienwohnung über 1 km vom Strand entfernt sei und daher für Gäste erst dann interessant sei, wenn in der Hauptsaison die Unterkünfte in unmittelbarer Strandnähe bereits belegt seien. Darauf sei mit einer Anpassung des Geschäftsbesorgungsvertrages im Februar 2017 reagiert worden.

Soweit die Zweitwohnungssteuersatzung vom 20. September 2016 als Steuermaßstab für die Objekte „Wohnung / Ferienhaus“ als jährlichen Mietwert 6,14 Euro / m² vorgebe, beziehe sie sich auf die ortsübliche Jahresnettokaltmiete. Es werde allerdings bestritten,

dass diese für sämtliche Wohnungen oder Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Geltungsbereich der Satzung unabhängig von Lage, Größe und Ausstattung pauschal mit einem Betrag angesetzt werden könne. Dies gelte umso mehr, als die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über keinen Mietspiegel verfüge.

Weiter beanstandet der Kläger die im einschlägigen Satzungsrecht vorgesehenen Rückwirkungen und die Verschlechterung der Rechtsposition im Widerspruchsverfahren durch die zusätzliche Neufestsetzung von Steuern. Dabei beruft er sich vorsorglich auf Verwirkung als Ausprägung des Grundsatzes von Treu und Glauben nach § 242 BGB. Nachdem die Behörde im August 2017 die Zweitwohnungssteuer festgesetzt sowie 2018 mehrfach Unterlagen angefordert und nachgefragt habe, habe der Kläger im September 2020 nicht mehr mit einer rückwirkenden Steuererhebung rechnen müssen.

Der Kläger beantragt sinngemäß,

den Bescheid vom 10. August 2017 zum Kassenzeichen ... in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 1. September 2020 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Klage sei unbegründet. Es könne für den hier maßgeblichen Zeitraum nicht von einer reinen Kapitalanlage ausgegangen werden. Insbesondere habe der Kläger die Ferienwohnung selbst unmittelbar zur Vermietung angeboten. Dies schließe die Annahme aus, der Kläger habe nicht über die Wohnung verfügen können.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, insbesondere die wechselseitigen Schriftsätze der Beteiligten, und die vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet, weil der Bescheid des Beklagten vom 10. August 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 1. September 2020 rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Die Rechtswidrigkeit der beiden Bescheide folgt bereits daraus, dass nach § 2 Abs. 1 Satz 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) Abgaben nur aufgrund einer Satzung erhoben werden dürfen und es für die davon als Aufwandsteuer erfasste Zweitwohnungssteuer (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 KAG M-V) im vorliegenden Fall an einer solchen Rechtsgrundlage fehlt. Die Zweitwohnungssteuersatzungen (ZwStS) 2012 und 2016 der Gemeinde Boltenhagen erweisen sich im Hinblick auf den für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer gewählten Steuermaßstab wegen Verstoßes gegen höherrangiges Recht als rechtswidrig und deshalb als unwirksam. Da die Satzungen damit nicht den erforderlichen Mindestinhalt nach § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG M-V aufweisen, wozu auch der Maßstab der Abgabe gehört, sind sie (schon deshalb) insgesamt nichtig.

Die Regelung über den Steuermaßstab muss gewährleisten, dass alle nach der Satzung steuerpflichtigen Inhaber von Zweitwohnungen unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes, des Verhältnismäßigkeitsprinzips und des Aufwandsbegriffs im Sinne von Art. 105 Abs. 2 a GG besteuert werden. Aus dem Grundsatz der konkreten Vollständigkeit einer Abgabensatzung folgt, dass der Ortsgesetzgeber in der Satzung eine Regelung für alle im Gemeindegebiet in Betracht kommenden Abgabefälle treffen muss. Keiner Regelung bedarf es danach für Fälle, mit denen nach der konkreten Situation im Gemeindegebiet nicht zu rechnen ist (vgl. auch VG Greifswald, Urteil vom 5. Juni 2002 – 3 A 1604/00 –, juris Rn. 19).

Diesen Anforderungen genügt weder die Steuersatzung vom 20. September 2016 noch die vorangegangene Satzung vom 18. Dezember 2012 in der Fassung der Änderungssatzungen vom 19. Januar 2015 und 29. Dezember 2015. Der darin normierte Steuermaßstab verstößt nämlich jeweils gegen höherrangiges Recht.

Zum Steuermaßstab ordnet § 4 Abs. 3 der – mit Rückwirkung zum 1. Januar 2010 versehenen – Satzung vom 20. September 2016 Folgendes an:

(3) Soweit die Wohnungen eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete. Als ortsübliche Miete wird folgender monatlicher Betrag festgesetzt:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| - Wohnung / Ferienhaus | 6,14 €/ m ² |
| - Bungalow mit WC / Dusche / Bad | 4,60 €/ m ² |
| - Bungalow ohne WC / Dusche / Bad | 3,58 €/ m ² |

§ 4 Abs. 3 Satz 2 ZwStS steht bereits im Hinblick auf die Regelung für den Bereich „Wohnung / Ferienhaus“ mit dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) nicht in Einklang.

Dem Bundesverfassungsgericht zufolge (vgl. BVerfG, Beschluss vom 22. März 2022 – 1 BvR 2868/15 –, BVerfGE 161, 1, juris Rn. 122 ff.) ist der Grundsatz der Lastengleichheit der gleichheitsrechtliche Ausgangspunkt im Steuerrecht. Die Steuerpflichtigen müssen dem Grundsatz nach durch ein Steuergesetz rechtlich und tatsächlich gleichmäßig belastet werden. Der Gleichheitssatz belässt dem Gesetzgeber einen weit reichenden Entscheidungsspielraum sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Bestimmung des Steuersatzes. Abweichungen von der mit der Wahl des Steuergegenstandes einmal getroffenen Belastungsentscheidung müssen sich indessen ihrerseits am Gleichheitssatz messen lassen (Gebot der folgerichtigen Ausgestaltung des steuerrechtlichen Ausgangstatbestands). Demgemäß bedürfen sie eines besonderen sachlichen Grundes, der die Ungleichbehandlung zu rechtfertigen vermag. Dabei steigen die Anforderungen an den Rechtfertigungsgrund mit dem Ausmaß der Abweichung und ihrer Bedeutung für die Verteilung der Steuerlast insgesamt.

Bei der kommunalen Zweitwohnungssteuer ist Belastungsgrund der finanzielle Aufwand des einzelnen Zweitwohnungsinhabers für das Innehaben der Zweitwohnung. Mit der Steuer soll die in der Einkommens- und Vermögensverwendung für das Innehaben der Zweitwohnung zum Ausdruck kommende besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Zweitwohnungsinhabers erfasst werden (vgl. BVerfG, Beschluss vom 15. Januar 2014 – 1 BvR 1656/09 –, juris Rn. 61).

Entscheidet sich der Ortsgesetzgeber, die satzungsrechtliche Grundlage für die Erhebung einer Aufwandsteuer zu schaffen, hat er danach sowohl dem Belastungsgrund (finanzieller Aufwand des Einzelnen) als auch dem Grundsatz der Lastengleichheit in hinreichender Weise Rechnung zu tragen, und zwar auch im Hinblick auf die folgerichtige Ausgestaltung der Steuernormen.

Der Charakter der Zweitwohnungssteuer als Aufwandsteuer führt allerdings nicht dazu, dass die steuererhebende Gemeinde den vom Steuerpflichtigen getätigten Aufwand in jedem einzelnen Fall konkret zu ermitteln hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2003 – 9 C 3.02 –, juris Rn. 22), zumal der tatsächliche Aufwand des einzelnen Zweitwohnsinhabers für das Innehaben einer Zweitwohnung kaum zuverlässig feststellbar ist.

Lässt sich der individuelle, wirkliche Aufwand nicht oder kaum zuverlässig erfassen und steht damit kein praktikabler Wirklichkeitsmaßstab zur Verfügung, darf der Satzungsgeber zur Bemessung einer Aufwandsteuer auf einen Ersatzmaßstab zurückgreifen (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Juni 2017 – 9 C 7.16 –, juris Rn. 54). Er darf sich bei der Festlegung und Ausgestaltung des Ersatzmaßstabes von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen (vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u.a. –, juris Rn. 98). Der gewählte Ersatzmaßstab muss allerdings einen zumindest lockeren Bezug zu dem zu erfassenden Aufwand aufweisen. Er muss die Erfassung des Aufwands wenigstens wahrscheinlich machen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 2009 – 1 BvL 8/05 –, juris Rn. 59). Der Ersatzmaßstab nutzt nämlich den Spielraum des Normgebers in Bezug auf die Realitätsnähe der Steuerbemessung, entbindet aber nicht von der notwendigen inhaltlichen Ausrichtung der Steuer am Belastungsgrund (vgl. BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 2009 – 1 BvL 8/05 –, juris Rn. 59) und der vollständigen Beachtung höherrangigen Rechts.

Dem trägt § 4 Abs. 3 der Steuersatzung vom 20. September 2016, die gleichsam einen Flächenmaßstab vorsieht, nicht hinreichend Rechnung. Dies gilt ungeachtet dessen, dass das Innehaben einer Zweitwohnung mit größerer Wohnfläche typischerweise mit einem höheren Aufwand verbunden sein kann als das Innehaben einer Wohnung mit kleinerer Wohnfläche. Darauf kann grundsätzlich abgestellt werden, wenn die Verhältnisse hinsichtlich des Wohnwertes in der Gemeinde hinreichend homogen sind oder wenn der Maßstab

etwa anhand von Gebäudeart, Baujahr, Lage, Ausstattung entsprechend differenziert gestaltet wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2003 – 9 C 3.02 –, juris Rn. 22). In § 4 Abs. 3 Satz 2 ZwStSt findet sich zwar eine Differenzierung zwischen Wohnungen / Ferienhäusern einerseits und Bungalows mit und ohne WC / Dusche / Bad andererseits. Diese reicht aber nach Auffassung der Kammer nicht aus, um den Vorgaben des Gleichheitsgrundsatzes insbesondere mit Blick auf die Ausrichtung am Belastungsgrund gerecht zu werden. Bereits angesichts der Beschreibung des Bereichs „Wohnung / Ferienhaus“ in § 4 Abs. 3 Satz 2 ZwStSt kann im vorliegenden Fall nicht davon ausgegangen werden, dass auf der Grundlage der Maßgeblichkeit der Fläche auf eine weitergehende Differenzierung in der Satzung verzichtet werden konnte, zumal weder vom Beklagten vorgetragen worden noch sonst ersichtlich ist, dass die Verhältnisse in der Gemeinde insbesondere hinsichtlich Lage (etwa auch in verschiedenen Ortsteilen), Art und Baujahr der Gebäude sowie Ausstattung der Wohnungen derart homogen wären, dass sie den vom Satzungsgeber bezogen auf den Bereich „Wohnung / Ferienhaus“ normierten Flächenmaßstab rechtfertigen könnten (vgl. auch Schleswig-Holsteinisches VG, Beschluss vom 9. Mai 2022 – 4 B 3/22 –, juris Rn. 37 ff., wonach in der dortigen Konstellation der Lagewert in Gestalt des reinen Bodenrichtwertes selbst maßstabprägend sei, ohne dass er seinerseits den erforderlichen mindestens lockeren Bezug zu dem zu erfassenden Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung aufweist; vgl. auch BVerfG, Beschluss vom 12. Oktober 1978 – 2 BvR 154/74 –, BVerfGE 49, 343, juris Rn. 53, zu Anzahl und Größe von Wohnungen als Bemessungsgrundlage für eine Abgabe, die wegen Änderung der Gemeindeverhältnisse infolge von Baumaßnahmen vom Bauherrn erhoben wird; diese sei nicht am Objektwert orientiert, es spiele keine Rolle, ob es um die Erstellung von einfachen oder luxuriösen Wohnungen gehe; auch die Lage der Wohnung ist danach unerheblich). Gerade die Lage der Zweitwohnung des Klägers ... nicht an den langen Sandstrand angrenzenden ... verdeutlicht dies (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2003 – 9 C 3.02 –, juris Rn. 22; ausführlich VG Braunschweig, Urteil vom 21. Juni 2023 – 8 A 284/21 –, juris Rn. 61 ff., wonach die Zweitwohnungssteuer grundsätzlich anhand eines Flächenmaßstabs berechnet werden kann, soweit neben der Wohnfläche weitere differenzierende Faktoren herangezogen werden, unter Hinweis auf Baujahr, Gebäudeart, Lagewert; Dieterich, jurisPR-BVerwG 18/2021 Anm. 5 zu BVerwG, Beschluss vom 19. Mai 2021 – 9 C 2/20 –, juris, wonach sich der Mietaufwand für eine Wohnung regelmäßig nach ihrer Wohnfläche, Ausstattung und Lage bemisst).

Da § 4 Abs. 3 Satz 2 ZwStS 2016 insbesondere mit Blick auf die Ausrichtung am Belastungsgrund wegen Verstoßes gegen das aus Art. 3 Abs. 1 GG folgende Gebot der steuerlichen Belastungsgleichheit rechtswidrig und damit unwirksam ist, scheidet die (gesamte) Steuersatzung schon mit Blick auf den Grundsatz der konkreten Vollständigkeit einer Abgabensatzung wegen der zwingenden Vorgaben des § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 KAG M-V als Rechtsgrundlage für die angefochtenen Steuererhebungen aus.

Angesichts dessen, dass hier nicht von einer hinreichenden Homogenität der für den Wohnwert maßgeblichen Verhältnisse im Gemeindegebiet ausgegangen werden kann, scheidet die Steuersatzung vom 18. Dezember 2012 auch in der Fassung der 2. Änderungssatzung als ausreichende Rechtsgrundlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 KAG M-V ebenfalls aus. Ohne eine entsprechende Homogenität erweisen sich die Regelungen in § 4 Abs. 2 und 3 der Steuersatzung vom 18. Dezember 2012 als widersprüchlich und zu unbestimmt.

Die Vorschriften sind einschlägig, wenn es für die die Steuerschuld, die nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet wird, an einem Gesamtentgelt fehlt, „das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ... für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete)“. Insoweit ordnet § 4 Abs. 2 ZwStS an, dass als jährlicher Mietaufwand für Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, die ortsübliche Miete gilt (Satz 1) und dass diese in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt wird, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (Satz 2). In dem anschließenden Absatz ist in dessen Satz 1 Folgendes bestimmt:

(3) Für die Ermittlung des Betrages nach Absatz 2 wird als übliche Miete folgender monatlicher Betrag festgesetzt:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| - Wohnung / Ferienhaus | 6,14 €/ m ² |
| - Bungalow mit WC / Dusche / Bad | 4,60 €/ m ² |
| - Bungalow ohne WC / Dusche / Bad | 3,58 €/ m ² |

Diese Vorschriften sind deshalb zu unbestimmt, weil für den Rechtsanwender nicht in ausreichender Weise geregelt ist, wie er die ortsübliche Miete zu ermitteln hat. Wird die entsprechende Miete in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume

gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird, bedarf es allein einer Betrachtung entsprechender Räume. Maßgeblich ist dabei eine gleiche oder ähnliche Art, Lage und Ausstattung. In Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete, die für solche Räume regelmäßig gezahlt wird, ist sodann die ortsübliche Miete zu schätzen.

Demgegenüber legt der Satzungsgeber in § 4 Abs. 3 Satz 1 ZwStS die übliche Miete selbst fest, ohne dass etwa für die Gruppe „Wohnung / Ferienhaus“ ersichtlich ist, welche Schlüsse daraus im Einzelfall gezogen werden sollen. Dies gilt schon deshalb, weil der Beklagte insoweit nichts vorgetragen hat und nicht davon ausgegangen werden kann, dass es sich bei allen erfassten Wohnungen und Ferienwohnungen (auch in Gestalt eines gesamten Hauses) im Gemeindegebiet um Räume handelt, die im Rahmen der Erhebung einer Aufwandsteuer nach Maßgabe der vorgegebenen Kriterien (gleiche oder ähnliche Art, Lage und Ausstattung) gleich behandelt werden können. Da auch nicht ersichtlich ist, dass für den Satzungsgeber jeweils die Jahresnettokaltmiete maßgeblich war, die für entsprechende Räume regelmäßig gezahlt wird, ergibt sich daraus ein Widerspruch, den nicht der Rechtsanwender, sondern allein der Ortsgesetzgeber auflösen kann. Da letzteres nicht geschehen ist, erweisen sich die entsprechenden Vorschriften als rechtswidrig und damit nichtig.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Satzungsgeber aus Praktikabilitäts Erwägungen den jeweils festgesetzten Wert gleichsam mietspiegelähnlich als Grundlage für die Schätzung vorgeben wollte (vgl. hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 17. Juni 2008 – 9 LB 8/07 –, juris Rn. 37). Angesichts der Beschreibung der Rubrik „Wohnungen / Ferienhäuser“ scheint es sich um einen Durchschnittswert für diesbezügliche Dauermietverhältnisse zu handeln, bei dem allerdings nicht ersichtlich ist, inwieweit ihm jeweils Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung zugrunde gelegt worden sind (vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26. April 2002 – 6 A 11634/01 –, juris Rn. 24). Eine unreflektierte Festsetzung der ortsüblichen oder üblichen Miete im Gemeindegebiet lässt dies nämlich gerade nicht erkennen und führt für den Rechtsanwender nicht weiter, weil es bereits an einer Zuordnung zu Wohnungen und Ferienhäusern nach Maßgabe der vorgegebenen Kriterien (gleiche oder ähnliche Art, Lage und Ausstattung) fehlt.

Die Änderungen des § 4 ZwStS 2012 erweisen sich insoweit ebenfalls als rechtswidrig.

Die zweite Änderungssatzung vom 29. Dezember 2015 sieht eine Neufassung des § 4 ZwStS vor. Die Regelung über die Schätzung der ortsüblichen Miete (§ 4 Abs. 2 Satz 2 a.F.) entfällt danach, und Absatz 3 erhält rückwirkend zum 1. Januar 2010 folgende Fassung:

(3) Soweit die Wohnungen eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete. Als ortsübliche Miete wird folgender monatlicher Betrag festgesetzt:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| - Wohnung / Ferienhaus | 6,14 €/ m ² |
| - Bungalow mit WC / Dusche / Bad | 4,60 €/ m ² |
| - Bungalow ohne WC / Dusche / Bad | 3,58 €/ m ² |

Insoweit gelten die obigen Ausführungen zu § 4 Abs. 3 Satz 2 der Steuersatzung vom 20. September 2016 entsprechend.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO in Verbindung mit § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Obergerverwaltungsgericht zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323 a, 19055 Schwerin, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Obergerverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Domstraße 7, 17489 Greifswald, einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Obergerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

...

...

...