

Beglaubigte Abschrift

VERWALTUNGSGERICHT SCHWERIN

Aktenzeichen:
4 A 461/23 SN



IM NAMEN DES VOLKES **URTEIL**

In dem Verwaltungsstreitverfahren

C.,
C-Straße, C-Stadt

- Kläger -

Proz.-Bev.:
D.,
D-Straße, D-Stadt

gegen

Amtsvorsteher des Amtes Klützer Winkel,
Schlossstraße 1, 23948 Klütz

- Beklagter -

Proz.-Bev.:
Dr. B.,
B-Straße, B-Stadt

wegen
Zweitwohnungssteuer

hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Schwerin ohne mündliche Verhandlung
am 18. Oktober 2023

durch
den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht ...,
den Richter am Verwaltungsgericht ... und
den Richter am Verwaltungsgericht ...
sowie die ehrenamtliche Richterin ...
und den ehrenamtlichen Richter ...

für Recht erkannt:

Der Bescheid vom 3. November 2021 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides
vom 13. März 2023 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 Ferienwohnungen.

Er war im hier maßgeblichen Zeitraum 2016 (ab Okt.) bis 2019 sowie 2020 (Okt. bis Dez.) Eigentümer von Wohnungen unter der Anschrift ... in ... Klütz (vgl. auch die E-Mail des Klägers vom 12. Juni 2021 im Verwaltungsvorgang).

Mit Bescheid vom 3. November 2021 setzte der Beklagte gegenüber dem Kläger (unter „Zu- / Abgang“) bezogen auf die Wohnungen ... Zweitwohnungssteuern in Höhe von insgesamt ... Euro fest, und zwar für die Jahre 2016 (ab Okt.), 2017 bis 2019 einerseits und 2020 (Okt. bis Dez.) andererseits.

Den dagegen mit Schreiben vom 7. November 2021 eingelegten Widerspruch begründete der Kläger damit, dass eine Eigennutzung der Wohnungen in den betreffenden Zeiträumen nicht stattgefunden habe. Es habe sich um Ferienwohnungen gehandelt. Der von ihm (auf Anforderung des Beklagten für die Wohnung ... vorgelegte) mit der Firma ... im Jahre 2016 geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag schließe eine private Nutzung aus.

Mit Widerspruchsbescheid vom 13. März 2023 setzte der Beklagte die Zweitwohnungssteuern bezogen auf die Objekte ... für 2016 auf ... Euro, für 2017 bis 2019 jeweils auf 820,80 Euro (jeweils bzgl. ...) und für 2020 auf ... (bzgl. Nr. ...) fest. Im Übrigen wies er den Widerspruch als unbegründet zurück. Einzelheiten zur Steuererhebung stellte er wie folgt dar:

...

Zur Begründung der Widerspruchsentscheidung wies er insbesondere darauf hin, dass für den gesamten Veranlagungszeitraum nicht davon ausgegangen werden könne, die Wohnungen hätten als reine Kapitalanlage gedient. Der Kläger habe die tatsächliche Vermutung, die (jeweilige) Zweitwohnung auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung vorgehalten zu haben, nämlich nicht erschüttert.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung des Widerspruchsbescheides Bezug genommen.

Mit der am 21. März 2023 bei Gericht eingegangenen Klage verfolgt der Kläger sein Aufhebungsbegehren weiter. Er hält die Zweitwohnungssteuersatzung für unwirksam. Die Bemessungsgrundlage von 5,70 Euro / m² sei nicht nachvollziehbar. Der Hebesatz von 20 % sei überhöht.

Zudem stützt sich der Kläger darauf, die Wohnungen ausschließlich als Renditeobjekt / Kapitalanlage vorgehalten und nicht selbst genutzt zu haben. In dem Zimmervermittlungsvertrag sei die Selbstnutzung der Ferienwohnung durch den Eigentümer ausdrücklich ausgeschlossen worden. Dem stehe nicht entgegen, dass der Kläger die Wohnung auch selbst vermarktet habe.

Bezogen auf das Jahr 2016 sei ferner bereits Festsetzungsverjährung eingetreten.

Der Kläger beantragt,

den Bescheid vom 7. November 2021 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 13. März 2023 aufzuheben.

Der Beklagte hat keinen Antrag gestellt.

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2023 hat das Gericht (unter Bezugnahme auch auf die Regelung über den Steuersatz) den Beklagten gemäß § 87b Abs. 2 VwGO aufgefordert, bis zum 13. Oktober 2023 darzulegen, aus welchen Gründen alle von der Satzung unter „Wohnung / Ferienhaus“ erfassten Fälle des Innehabens einer Zweitwohnung im Gebiet der Gemeinde Klütz, insbesondere in den Fällen, in denen Zweitwohnungssteuerbescheide ergangen sind, derart homogen sind, dass in den Maßstabsregelungen der Satzung („5,70 Euro/qm“) auf eine weitere Differenzierung (etwa anhand von Gebäudeart, Baujahr, Lage, Ausstattung) vollständig verzichtet werden konnte, und zudem darauf hingewiesen, dass es unter bestimmten Voraussetzungen Erklärungen und Beweismittel, die erst nach Ablauf der gesetzten Frist vorgebracht werden, zurückweisen und ohne weitere Ermittlungen entscheiden kann. Hierauf hat der Beklagte nicht reagiert.

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

Entscheidungsgründe:

Das Gericht konnte ohne mündliche Verhandlung entscheiden, da die Beteiligten hierzu – jeweils mit Schriftsatz vom 18. Oktober 2023 – ihr Einverständnis erklärt haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

Die Klage ist zulässig. Insbesondere richtet sie sich gegen die Bescheide, mit denen gegenüber dem Kläger die entsprechenden Zweitwohnungssteuern geltend gemacht werden. Bei der unzutreffenden Datumsangabe im Klageantrag bezogen auf den Ausgangsbescheid handelt es sich – ungeachtet der ausgebliebenen Reaktion auf einen diesbezüglichen Hinweis des Gerichts – um eine offensichtliche Unrichtigkeit, der im Wege der Auslegung Rechnung getragen werden kann. Dies gilt schon deshalb, weil der Klageschrift die angefochtenen Bescheide als Anlagen beigefügt waren und bei deren Bezeichnung in der Klageschrift der Ausgangsbescheid mit dem zutreffenden Datum aufgeführt ist.

Die Klage ist begründet, weil der Bescheid des Beklagten vom 3. November 2021 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 13. März 2023 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 Zweitwohnungssteuersatzung (ZwStS) der Gemeinde Klütz vom 15. Januar 2014 erweist sich auch in den Fassungen der Änderungssatzungen vom 16. Dezember 2014 und 1. Dezember 2015 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 die Steuersatzung vom 15. Januar 2014 weder in den Fassungen der Änderungssatzungen noch in ihrer ursprünglichen Fassung. Der darin normierte Steuermaßstab verstößt nämlich jeweils gegen höherrangiges Recht.

Zum Steuermaßstab ordnet § 4 Abs. 1 bis 3 der Satzung vom 15. Januar 2014 in der Fassung der – mit Rückwirkung zum 1. Januar 2012 versehenen – zweiten Änderungssatzung vom 1. Dezember 2015 Folgendes an:

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietwert der Wohnung, multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Absatz 7.

(2) Der jährliche Mietwert ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige als Nutzer aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung (z. B. als Mieter) für die Benutzung der Wohnung nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

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

- Wohnung / Ferienhaus 5,70 € / qm

§ 4 Abs. 3 Satz 2 ZwStS 2015 steht 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 Zweitwohnungsinhabers 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 2014 in der Fassung der zweiten Änderungssatzung vom 1. Dezember 2015, 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). Angesichts des Abstellens auf den Bereich „Wohnung / Ferienhaus“ in § 4 Abs. 3 Satz 2 ZwStS kann im vorliegenden Fall jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass auf der Grundlage der Maßgeblichkeit der Fläche auf eine weitergehende Differenzierung in der Satzung verzichtet werden konnte. Dies gilt umso mehr, als 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). Das langgezogene Gebiet der Stadt Klütz, das an zwei gegenüberliegenden Seiten auf die Ostsee trifft (etwa beim Ortsteil Wohlenberg), mit dem Stadtgebiet in der Mitte 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 2015 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 15. Januar 2014 auch in der Fassung der ersten Änderungssatzung vom 16. Dezember 2014, mit der § 5 (Steuersatz) geändert wurde, als ausreichende Rechtsgrundlage ebenso aus wie in ihrer ursprünglichen Fassung. Ohne eine entsprechende Homogenität erweisen sich die Regelungen in § 4 Abs. 2 und 3 ZwStS 2014 nämlich als widersprüchlich und zu unbestimmt.

Die Vorschriften sind einschlägig, wenn es für 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 Abs. 2 wird als übliche Miete folgender monatlicher Betrag festgesetzt:

- Wohnung / Ferienhaus 5,70 € / m²

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 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 ge-

rade 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 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 Oberverwaltungsgericht 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, D-Stadt, 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 Oberverwaltungsgericht 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 Oberverwaltungsgerichts, 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.

...

...

....

**Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit dem Original wird beglaubigt:**

..., 11. Dezember 2023

...

...