

Gericht:	VG Greifswald 3. Kammer
Entscheidungsdatum:	01.08.2025
Aktenzeichen:	3 A 1153/25 HGW
ECLI:	ECLI:DE:VGGREIF:2025:0801.3A1153.25HGW.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 85 S 1 AO 1977, § 95 Abs 1 AO 1977, § 187 Abs 1 BGB, § 188 Abs 2 BGB, § 193 BGB ... mehr

Zweitwohnungssteuer; Abgrenzung Zweitwohnung zu Kapitalanlage

Leitsatz

Zulässigkeit der Klage; Zweitwohnungssteuer; Abgrenzung Zweitwohnung zu Kapitalanlage; Möglichkeit zur Eigennutzung; Vermietung an wechselnde Feriengäste in Eigenregie; eidesstattliche Versicherung; Lage der Hauptwohnung innerhalb desselben Feriengebietes.(Rn.19) (Rn.25) (Rn.33) (Rn.36) (Rn.39)

Orientierungssatz

1. Für die verfassungsrechtlich gebotene Abgrenzung zwischen zweitwohnungssteuerfreier reiner Kapitalanlage und zweitwohnungssteuerpflichtiger Vorhaltung der Wohnung auch für die persönliche Lebensführung sowie für die Frage, ob die Zweitwohnungssteuer mit dem vollen Jahresbetrag oder nur anteilig erhoben werden darf, ist nicht auf das Ausmaß der tatsächlichen Vermietung, sondern allein darauf abzustellen, welche Dauer die rechtlich realisierbare Eigennutzungsmöglichkeit aufweist.(Rn.25)
2. Es genügt, wenn der Inhaber die tatsächliche und rechtliche Verfügungsmacht über die Zweitwohnung hat, sodass er die Möglichkeit hatte, die Wohnung zur persönlichen Lebensführung zu nutzen.(Rn.25)
3. Für die Abgrenzung zwischen zweitwohnungssteuerfreier Kapitalanlage und zweitwohnungssteuerpflichtiger Vorhaltung (auch) für die persönliche Lebensführung bedarf es demnach einer umfassenden Würdigung aller objektiven Umstände des Einzelfalls. Denn maßgeblich ist nicht die subjektive Zweckbestimmung des Wohnungsinhabers, sondern die unüberprüfbare innere Absicht muss auf der Grundlage objektiver, nach außen in Erscheinung tretender und nachprüfbarer Umstände beurteilt werden.(Rn.28)
4. Da die Gemeinden nicht über die Möglichkeit verfügen, entsprechende Behauptungen – etwa durch die Einvernahme von Nachbarn als Zeugen – stets von Amts wegen zu überprüfen und eine solche Vorgehensweise auch nicht erstrebenswert wäre, ist es sachgerecht, dem Inhaber der Wohnung die Obliegenheit aufzuerlegen, die entsprechende Vermutung der Eigennutzung zu widerlegen.(Rn.30)
5. Sofern der Zweitwohnungsinhaber die Zweitwohnung im Erhebungsjahr tatsächlich für den persönlichen Lebensbedarf genutzt hat, bedarf es nicht erst der Vermutung, dass die Wohnung (auch) für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten wurde, denn die tatsächliche Nutzung setzt das Vorhalten der Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf folgerichtig voraus.

In einem solchen Fall besteht die Steuerpflicht dem Grunde nach, ohne dass es der Ermittlung weiterer Umstände bedarf.(Rn.31)

6. Erfolgt die Vermietung der Ferienwohnung aber in Eigenregie, müssen andere belastbare Umstände vorliegen, die zu einer Widerlegung der Vermutung der Vorhaltung der Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf führen.(Rn.44)

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

- 1 Der Kläger wendet sich gegen die Veranlagung zur Zweitwohnungssteuer.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer der Ferienwohnung F-Weg in Ostseebad B. Er hat seinen Hauptwohnsitz in A-Stadt, OT K., ca. 21 km entfernt. Das streitgegenständliche Objekt dient der Vermietung an wechselnde Feriengäste. Die Vermietung nimmt der Kläger in Eigenregie über seine Firma „F-S“ vor.
- 3 Mit Bescheid vom 22. Januar 2025 erhob der Beklagte Zweitwohnungssteuer für die Wohnung in Höhe von ursprünglich 803,52 € für das Jahr 2025.
- 4 Daraufhin legte der Kläger Widerspruch ein und führte zur Begründung insbesondere aus, dass in der einschlägigen Zweitwohnungssteuersatzung geregelt sei, dass Wohnungen, welche nachweislich ganz zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- oder Vermögensanlage) gehalten werden, nicht der Zweitwohnungssteuer unterliegen würden, daher unterliege auch seine Wohnung nicht der Zweitwohnungssteuerpflicht. Die veranlagte Wohnung diene ausschließlich der Einkommenserzielung und Vermögenszwecken. Im Übrigen habe er durch seine eidesstattliche Versicherung erklärt, dass eine private Nutzung zu Wohnzwecken durch ihn oder Familienangehörige nicht erfolge.
- 5 Mit Widerspruchsbescheid vom 11. März 2025, dem Kläger am 12. März 2025 zugestellt, hob der Beklagte den streitgegenständlichen Abgabenbescheid insoweit auf, als dass die Mietnebenkosten zu hoch berechnet worden seien. Die geänderte Zweitwohnungssteuer wurde auf 666,24 € festgesetzt. Im Übrigen wies der Beklagte den Widerspruch des Klägers als unbegründet zurück. Zur Begründung trägt er insbesondere vor, dass der ange-

fochtene Bescheid sowohl formell als auch materiell rechtmäßig sei. Die Rechtsgrundlage für die Heranziehung zur Zweitwohnungssteuer, die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad B. vom 30. November 2006, zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung vom 20. Juni 2014, sei rechtmäßig. Diese Satzung erfülle die von Gesetz und Rechtsprechung geforderten Voraussetzungen. Inhaltlich begegne die Satzung keinerlei rechtlichen Bedenken. Sie erfülle die rechtlichen Anforderungen, die an eine wirksame Abgabensatzung zu stellen seien. Sie bestimme insbesondere den Gegenstand der Abgabe, den Abgabenschuldner, Höhe und Bemessungsgrundlage der Abgabe sowie den Zeitpunkt der Entstehung und die Fälligkeit der Abgabe.

- 6 Die Zweitwohnungssteuer sei eine Aufwandsteuer für das „*Innehaben*“ einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung im Gemeindegebiet. Die tatsächliche Nutzungszeit spiele eine untergeordnete Rolle. Es komme folglich bloß auf die objektive Nutzungsmöglichkeit an. Die Zweitwohnungssteuer werde unabhängig davon erhoben, ob der Eigentümer für das veranlagte Objekt einen Nebenwohnsitz nach dem Meldegesetz angemeldet hätte. Ferner sei nach der Rechtsprechung das *Innehaben* einer Zweitwohnung dann gegeben, wenn der Adressat des Steuerbescheides bestimmen kann, ob, wann und wie er die Wohnung nutzt und wann er sich selbst darin aufhalten oder sie anderen zur Verfügung stellen will. Dies sei vorliegend der Fall. Im Übrigen habe der Eigentümer bei einem Internetauftritt oder auch bei einem Buchungsportal die Möglichkeit, Belegungszeiträume für die eigene Nutzung zu sperren. Weiterhin gelte auch hier der Leerstand im übrigen Jahreszeitraum als *Innehaben* der Wohnung im zweitwohnungssteuerrechtlichen Sinne.
- 7 Daraufhin hat der Kläger Klage erhoben. Diese ging bei Gericht am 14. April 2025 ein. Zur Begründung führt er insbesondere aus, dass allein aufgrund der räumlichen Nähe von Hauptwohnung und Zweitwohnung die Vermutung der Vorhaltung einer Zweitwohnung auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung erschüttert sei. Des Weiteren habe der Kläger von der ihm durch den Beklagten eingeräumten Möglichkeit zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung Gebrauch gemacht. Dies müsse zur Widerlegung der Vermutung des Vorhaltens für private Zwecke reichen. Schließlich habe ein Aufenthalt in B. zu Erholungszwecken für ihn keinen Mehrwert, da A-Stadt über ein vergleichbares Angebot an Dienstleistern, Lebensmittelgeschäften, Ärzten sowie Freizeitangeboten verfüge und nicht so touristisch überlaufen sei wie das Ostseebad B. Im Übrigen verbringe er seine Freizeit regelmäßig auf seinem Kajütboot, welches auf einem Dauerliegeplatz im Hafen von A-Stadt, OT L. liege.
- 8 Der Kläger beantragt,
- 9 den Abgabenbescheid vom 22. Januar 2025 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 11. März 2025 aufzuheben.

- 10 Der Beklagte beantragt,
- 11 die Klage abzuweisen.
- 12 Der Beklagte bezieht sich im Wesentlichen auf seine Ausführungen im Widerspruchsbescheid und trete des Weiteren der klägerischen Auffassung entschieden entgegen, dass die Hauptwohnung A-Stadt, OT K. innerhalb desselben Feriengebietes wie das veranlagte Objekt in B. liege, bzw. dass dies die tatsächliche Vermutung des Vorhaltens für private Lebenszwecke erschüttere. Insbesondere kann es für die Frage, ob eine Wohnung im selben Feriengebiet liegt, nicht nur darauf ankommen, dass Haupt- und Zweitwohnung in überschaubarer Entfernung zueinander liegen, denn eine schnelle Erreichbarkeit der Zweitwohnung könne die Nutzung durch den Eigentümer mit dem Wegfall einer langen Anreise bequemer machen und die Nutzungsintensität auch durch kurze Aufenthalte sogar erhöhen. Entscheidend seien weitere Indikatoren, wie z.B. das Landschaftsbild, die Art der Bebauung, das vorhandene Freizeitangebot, klimatische Bedingungen, u.a. (VG Greifswald, Urteil vom 17. März 2025, Az.: 3 A 764/24 HGW mit Verweis auf VGH München, Urteil vom 18. November 2009, Az.: 4 B 08.1604, BeckRS 2011, 46113, beck-online, Rn.19).
- 13 Das Ostseebad B. liegt an der südöstlichen Bäderküste und sei ein historisches Ostseebad. B. sei gekennzeichnet durch eine flache Topographie im Gegensatz zu den beiden Nachbarorten Göhren und Sellin. Es verfüge über einen steinfreien und relativ breiten Flachstrand zur Ostsee und eine boddenseitige Schiffsanbindung über den Hafen „*Bollwerk*“ und die Having. Der Tourismus sei für den Ort B. prägend. Über das Jahr verteilt gebe es eine Vielzahl kultureller Veranstaltungen u.a. auf der Freilichtbühne, im Kursaal des Hauses des Gastes und im einzigen Kabarett der Insel. Schließlich verweist der Beklagte darauf, dass sich die vom Kläger angeführten Einrichtungen im Hauptort A-Stadt und dem Ortsteil L. und nicht im Ortsteil K. befänden.
- 14 Mit Beschluss vom 16. Juli 2025 ist der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen worden.
- 15 Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und den Verwaltungsvorgang des Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 16 I. Das Gericht entscheidet durch den Berichterstatter als Einzelrichter, weil die Kammer ihm den Rechtsstreit durch Beschluss vom 16. Juli 2025 gemäß § 6 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (nachfolgend: VwGO) übertragen hat.

- 17 Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.
- 18 II. Sie wurde insbesondere fristgerecht erhoben.
- 19 Gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 VwGO muss die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach Zustellung des Widerspruchsbescheids erhoben werden. Ausweislich der Verwaltungsvorgänge wurde der Widerspruchsbescheid am 12. März 2025 an den Kläger zugestellt. Damit begann die Klagefrist gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 VwGO am 13. März 2025 zu laufen und endete grundsätzlich am 12. April 2025 gemäß § 57 Abs. 1, 2 VwGO i.V.m. § 222 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO), §§ 187 Abs. 1 und 188 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (nachfolgend: BGB). Der 12. April 2025 war jedoch ein Samstag. Fällt der letzte Tag einer Frist, innerhalb derer eine Erklärung abzugeben ist, auf einen Samstag so tritt an die Stelle eines solchen Tages gemäß § 193 BGB der nächste Werktag. Dies war vorliegend Montag, der 14. April 2025. An diesem Tag ist die Klage bei Gericht eingegangen.
- 20 III. Der angefochtene Abgabenbescheid in der Gestalt des Widerspruchsbescheides ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 21 1. Der angefochtene Abgabenbescheid in der Gestalt des Widerspruchsbescheides findet in der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad B. vom 30. November 2006 in der Fassung der 2. Änderungssatzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad B. vom 20. Juni 2014 (nachfolgend: ZWS) seine Rechtsgrundlage.
- 22 Neben den gesetzlichen Vorgaben in § 3 Abs. 1 Sätze 5 und 6 Kommunalabgabengesetz M-V (nachfolgend: KAG M-V), die mit § 2 Abs. 3 Nr. 1 der Satzung rechtmäßig umgesetzt werden, weist die Satzung den nach § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG M-V für kommunale Abgabensatzungen erforderlichen Mindestinhalt in rechtlich einwandfreier Weise auf (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 28. März 2023 – 3 LB 720/21 – juris, Rn.37). Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG M-V muss die Satzung den Kreis der Abgabenschuldner, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Abgabe sowie den Zeitpunkt ihrer Entstehung und Fälligkeit angeben.
- 23 2. Die Rechtsanwendung im vorliegenden Fall ist ebenfalls materiell rechtmäßig. Der Kläger hält die Zweitwohnung in der amtsangehörigen Gemeinde nicht nur als Kapitalanlage, sondern auch für die persönliche Lebensführung inne.

- 24 Gemäß § 2 Abs. 1 ZWS ist Gegenstand der Steuer das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 ZWS ist Inhaber einer Zweitwohnung derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht.
- 25 a) Für die verfassungsrechtlich gebotene Abgrenzung zwischen zweitwohnungssteuerfreier reiner Kapitalanlage und zweitwohnungssteuerpflichtiger Vorhaltung der Wohnung auch für die persönliche Lebensführung sowie für die Frage, ob die Zweitwohnungssteuer mit dem vollen Jahresbetrag oder nur anteilig erhoben werden darf, ist nicht auf das Ausmaß der tatsächlichen Vermietung, sondern allein darauf abzustellen, welche Dauer die rechtlich realisierbare Eigennutzungsmöglichkeit aufweist (OVG Greifswald, Urteil vom 28. März 2023 – 3 LB 720/21 –, juris, Rn.47). Da als Steuergegenstand schon das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet bestimmt wird, ist nicht erforderlich, dass die Wohnung überhaupt tatsächlich für den persönlichen Lebensbedarf genutzt wurde. Das Innehaben der Zweitwohnung ist – nur, aber auch bereits – dann gegeben, wenn der Adressat des Steuerbescheides für eine gewisse Dauer bestimmen kann, ob, wann und wie er die (Zweit-) Wohnung nutzt, ob und wann er sich selbst darin aufhalten oder sie anderen zur Verfügung stellen will (Holz in: Aussprung/ Seppelt/ Holz, KAG M-V, § 3, Nr. 3.4.4 [Stand: Februar 2023]). Es genügt, wenn der Inhaber die tatsächliche und rechtliche Verfügungsmacht über die Zweitwohnung hat, sodass er die Möglichkeit hatte, die Wohnung zur persönlichen Lebensführung zu nutzen (vgl. VG München, Urteil vom 18. August 2023 – M 10 K 20.2882 –, juris, Rn.23). Neben der tatsächlichen Selbstnutzung ist es gerade der Leerstand der Zweitwohnung, trotz rechtlich bestehender Nutzungsmöglichkeit, der regelmäßig auf die der Besteuerung zugrundeliegende Leistungsfähigkeit des Wohnungsinhabers schließen lässt. Deshalb betont das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung, dass der von der Aufwandsteuer erfasste konsumtive Aufwand für die persönliche Lebensführung auch ohne tatsächliche Inanspruchnahme der Zweitwohnung vorliegt. Es genügt, dass eine zeitweilige Eigennutzung während des Veranlagungszeitraums rechtlich offengehalten und die Zweitwohnung damit hierfür vorgehalten wird (BVerwG, Urteil vom 27. Oktober 2004 – 10 C 2/04 –, juris, Rn.21).
- 26 b) Die Vermutung der Vorhaltung einer Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung konnte durch den Kläger nicht ausreichend erschüttert werden.
- 27 Nur Wohnungen, die ausschließlich der Einkommenserzielung dienen, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. Eine nicht steuerbare Zweitwohnung darf also nicht nebenbei zu Zwecken der Erholung, der Berufsausübung, der Ausbildung oder des sonstigen persönlichen Lebensbedarfs genutzt oder vorgehalten werden. Die Zweitwohnungssteuer wird als Aufwandsteuer im Sinne von Art. 105 Abs. 2a Grundgesetz (nachfolgend: GG) auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhoben, die in der Verwendung des Einkommens für den persönlichen Lebensbedarf zum Ausdruck kommt. In dem Innehaben einer weiteren Wohnung, die ihrem Zweck nach zur Nutzung als Zweitwohnung (neben ei-

ner Erstwohnung) bestimmt ist, liegt ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung von finanziellen Mitteln erfordert und in der Regel wirtschaftliche Leistungsfähigkeit belegt. Es ist daher maßgeblich darauf abzustellen, ob die Wohnung dem persönlichen Lebensbedarf dient oder als reine Geld- oder Vermögensanlage eingesetzt wird. Hält sich der Inhaber die Möglichkeit der Eigennutzung offen, kommt es für die Entstehung der Steuerpflicht nicht darauf an, ob die Wohnung im maßgeblichen Erhebungszeitraum auch tatsächlich zur persönlichen Lebensführung genutzt wurde (VGH München, Urteil vom 17. Juli 2018 – 4 BV 16.2343 –, juris, Rn.16). Da nur der konsumtive Aufwand für den persönlichen Lebensbedarf Gegenstand der Besteuerung nach Art. 105 Abs. 2a GG sein darf, scheiden solche Zweitwohnungen als Gegenstand einer örtlichen Aufwandsteuer aus, die diesen Zwecken persönlicher Lebensführung nicht dienen, sondern von ihrem Inhaber als reine Kapitalanlage in der Form des Immobilienbesitzes - also ausschließlich zur Einkommenserzielung - gehalten werden (VGH Mannheim, Urteil vom 23. April 1998 – 2 S 112/97 –, juris, Rn.23).

- 28 Im Rahmen der Prüfung ist zur Aufrechterhaltung einer nur durch Typisierung und Pauschalierung zu gewährleistenden Praktikabilität auf objektive und vor allem verifizierbare Umstände abzustellen (BVerwG, Urteil vom 26. September 2001 – 9 C 1.01 –, juris, Rn.37). Für die Abgrenzung zwischen zweitwohnungssteuerfreier Kapitalanlage und zweitwohnungssteuerpflichtiger Vorhaltung (auch) für die persönliche Lebensführung bedarf es demnach einer umfassenden Würdigung aller objektiven Umstände des Einzelfalls. Denn maßgeblich ist nicht die subjektive Zweckbestimmung des Wohnungsinhabers, sondern die unüberprüfbare innere Absicht muss auf der Grundlage objektiver, nach außen in Erscheinung tretender und nachprüfbarer Umstände beurteilt werden (VGH München, Urteil vom 17. Juli 2018 – 4 BV 16.2343 –, juris, Rn.16). Dabei kann die steuererhebende Gemeinde von der tatsächlichen Vermutung der Vorhaltung einer Zweitwohnung (auch) für Zwecke der persönlichen Lebensführung ausgehen, solange der Zweitwohnungsinhaber keine Umstände vorträgt, die diese tatsächliche Vermutung erschüttern. Erhobene Einwände kann die Gemeinde ihrerseits gegebenenfalls entkräften und dadurch die ursprüngliche tatsächliche Vermutung zugunsten des Steuertatbestands wiederherstellen (VGH Mannheim, Urteil vom 23. April 1998 – 2 S 112/97 –, juris, Rn.24).
- 29 Umstände, welche die tatsächliche Vermutung der Vorhaltung einer Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung erschüttern können, sind beispielsweise die Lage der Hauptwohnung innerhalb desselben Feriengebietes, der Abschluss eines Dauermietvertrages, die Übertragung der Vermietung an eine überregionale Agentur unter Ausschluss der Eigennutzung sowie unter Nachweis ganzjähriger Vermietungsbemühungen (BVerwG, Urteil vom 26. September 2001 – 9 C 1.01 –, juris, Rn.28).
- 30 Diese Rechtsprechung dient der Wahrung der Steuergleichheit, die ihren Niederschlag in § 85 Satz 1 Abgabenordnung (nachfolgend: AO) gefunden hat, wonach die Finanzbehörden verpflichtet sind, die Steuern nach Maßgabe der Gesetze gleichmäßig festzusetzen und zu erheben. Insbesondere haben sie sicherzustellen, dass Steuern nicht verkürzt, nicht zu Unrecht erhoben oder Steuererstattungen und Steuervergütungen nicht zu Un-

recht gewährt oder versagt werden (§ 85 Satz 2 AO). Deshalb kann die bloße Behauptung, die Wohnung nicht für den persönlichen Lebensbedarf zu nutzen, nicht ausreichen. Da andererseits die Gemeinden nicht über die Möglichkeit verfügen, entsprechende Behauptungen – etwa durch die Einvernahme von Nachbarn als Zeugen – stets von Amts wegen zu überprüfen und eine solche Vorgehensweise auch nicht erstrebenswert wäre, ist es sachgerecht, dem Inhaber der Wohnung die Obliegenheit aufzuerlegen, die entsprechende Vermutung der Eigennutzung zu widerlegen (vgl. VG Greifswald, Urteil vom 27. Mai 2021 – 2 A 517/21 –, nicht veröffentlicht).

- 31 Sofern der Zweitwohnungsinhaber die Zweitwohnung im Erhebungsjahr tatsächlich für den persönlichen Lebensbedarf genutzt hat, bedarf es nicht erst der Vermutung, dass die Wohnung (auch) für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten wurde, denn die tatsächliche Nutzung setzt das Vorhalten der Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf folgerichtig voraus. In einem solchen Fall besteht die Steuerpflicht dem Grunde nach, ohne dass es der Ermittlung weiterer Umstände bedarf (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 20. April 2005 – 2 LB 61/04 –, juris, Rn.46; VG Schleswig, Urteil vom 12. Februar 2018 – 2 A 153/17 –, juris, Rn.51)
- 32 aa) Unter Zugrundelegung dieser vom materiellen Bundesrecht gebotenen Maßstäbe und der verfassungsrechtlichen Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts für die Erhebung von Zweitwohnungssteuern (vgl. BVerfG, Beschluss vom 29. Juni 1995 – 1 BvR 1800/94 – juris, Rn.17, 23) erweist sich der angefochtene Zweitwohnungssteuerbescheid als rechtmäßig. Nach der gebotenen Gesamtwürdigung aller Umstände ist die streitgegenständliche Ferienwohnung des Klägers nicht als reine Kapitalanlage anzusehen.
- 33 Für den Kläger besteht die objektive Möglichkeit, die veranlagte Wohnung selbst zu nutzen; denn der Kläger ist Eigentümer der streitgegenständlichen Ferienwohnung und hat für diese keinen ganzjährigen Dauermietvertrag abgeschlossen, sondern vermietet sie in Eigenregie unter Zuhilfenahme seiner eigenen Firma „F-S“ an wechselnde Urlaubsgäste. Insbesondere da die Hauptwohnung des Klägers nur ca. 21 km entfernt liegt, kann eine Nutzung auch für ein paar Stunden und kurzfristig möglich sein. In den vermietungsfreien Zeiten steht ihm die Wohnung deshalb zur Eigennutzung zur Verfügung. Da der Kläger mit der ganzjährigen Vermietung auch nicht einen Dritten – etwa eine Vermietungsagentur – beauftragt hat, sondern diese in eigener Regie durchführt, durfte der Beklagte von der Vermutung der Vorhaltung der Zweitwohnung auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung ausgehen. Maßgeblich ist insofern, dass der Kläger als Eigentümer bei der Eigenvermietung über das ob, wann und wie der Vermietung entscheidet.
- 34 Das Berufen auf eine Eigenvermietung durch den betroffenen Wohnungsinhaber reicht in der Regel zur Widerlegung dieser Vermutung nicht aus, da diese Art der Vermietung gerade die Möglichkeit der kurzfristigen Zweckänderung offenlässt und die Verfügungsbefugnis des Zweitwohnungsinhabers in einem solchen Fall weitgehend uneingeschränkt ist, da er nach wie vor darüber entscheiden kann, ob er die Wohnung vermietet oder nicht (VG Greifswald, Urteil vom 13. Januar 2025 – 3 A 999/22 – nicht veröffentlicht; *die-*

ser Fall betraf ebenfalls Eigentümer, die über eine eigene Website mehrere Ferienobjekte in Eigenregie an wechselnde Gäste vermieteten). Dies gilt allerdings - wie gesagt - nur für den Regelfall und schließt es nicht aus, dass der Wohnungsinhaber trotz die objektive Eigennutzungsmöglichkeit nicht ausschließender Eigenvermietung durch Darlegung besonderer Umstände die Vermutung widerlegt (VGH Mannheim, Urteil vom 23. April 1998 - 2 S 112/97 -, juris, Rn.27).

- 35 bb) Ein solcher Ausnahmefall liegt hier indes nicht vor. Der Kläger hat nicht ausreichend objektive Umstände vorgetragen, die bei der von Verfassungs wegen gebotenen umfassenden Würdigung des Einzelfalls die Annahme rechtfertigen, dass er die Wohnung als reine Kapitalanlage hält. An den Nachweis des Ausschlusses jeglicher Eigennutzung sind gerade bei „Selbstvermietern“ strenge Anforderungen zu stellen. Zwar bietet er die Wohnung an wechselnde Feriengäste zur Vermietung an, doch besteht für den Kläger die objektive Möglichkeit, die veranlagte Wohnung selbst zu nutzen, denn er hat für das Objekt keinen ganzjährigen Dauermietvertrag abgeschlossen, sondern vermietet dieses an wechselnde Urlaubsgäste. Insbesondere gilt es zu beachten, dass er sich zum Beispiel auch selbst einmieten könnte oder diese an Familienangehörige vermieten könnte und somit ebenfalls für den privaten Lebensbedarf vorhält. Auch gilt es zu beachten, dass der Kläger keine solche Auslastung vorgetragen hat, dass von einem tatsächlichen Ausschluss einer Eigennutzungsmöglichkeit gesprochen werden kann. Ob eine Eigennutzung zu konsumtiven Zwecken durch den Kläger tatsächlich erfolgt, bzw. erfolgt ist, ist unerheblich, denn maßgeblich kommt es lediglich auf die Möglichkeit zur Eigennutzung durch sich oder Angehörige an.
- 36 cc) Unabhängig von der Frage, ob es sich bei der notariell beglaubigten Erklärung des Klägers vom 11. November 2024 um eine eidesstattliche Versicherung handelt, wäre eine andere rechtliche Bewertung auch unter Berücksichtigung einer eidesstattlichen Versicherung des Klägers nicht möglich.
- 37 Eine Versicherung an Eides statt soll nach § 12 Abs. 1 KAG M-V i.V.m. § 95 Abs. 1 Satz 2 AO von der Behörde indessen nur gefordert werden, wenn andere Mittel zur Erforschung der Wahrheit nicht vorhanden sind, zu keinem Ergebnis geführt haben oder einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern. Eine „Beweisnotsituation“ als letztes Mittel im Sinne der Vorschrift besteht bei der hier zu untersuchenden inneren Tatsache des Verwendungszwecks der Zweitwohnung für den steuerlich in Anspruch Genommenen dagegen nicht in dem Sinne, dass er insbesondere bei der hier vorliegend behaupteten Form einer ausschließlich gewollten Eigenvermietung an ständig wechselnde Feriengäste nicht auch die Möglichkeit zur Eigennutzung hat (vgl. OVG Greifswald, Beschluss vom 25. Februar 2022 - 3 LZ 492/21 OVG -, juris, Rn.22).
- 38 Wie bereits erörtert kommt es maßgeblich auf die bloße Möglichkeit zur Eigennutzung an, nicht auf die tatsächlich erfolgte Eigennutzung. Insoweit befindet sich der Kläger auch nicht in einer Beweisnotsituation, denn das Gericht unterstellt dem Kläger gerade nicht, dass er die Wohnung tatsächlich zu persönlichen Zwecken nutzt, sondern aus der

Form der Eigenvermietung ergibt sich lediglich die Möglichkeit zur Eigennutzung. Das Bestehen der Möglichkeit zur Eigennutzung kann auch nicht durch die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung widerlegt werden.

- 39 dd) Schließlich erschüttert auch die Lage der Hauptwohnung nicht die Vermutung der Vorhaltung zur persönlichen Lebensführung, denn sie liegt nicht im selben Feriengebiet wie die Zweitwohnung.
- 40 Der Kläger hat seinen Hauptwohnsitz in A-Stadt, OT K. Somit liegen sowohl der Hauptwohnsitz des Klägers als auch das streitgegenständliche Objekt auf der Insel Rügen. Die Insel Rügen kann jedoch nicht als ein einheitliches Feriengebiet im Sinne des Zweitwohnungssteuerrechts angesehen werden. Insofern hält der Berichterstatter an der Rechtsprechung des Gerichts fest (vgl. VG Greifswald, Urteil vom 17. März 2025 – 3 A 764/24 –, nicht veröffentlicht; *zu der Frage, ob der südliche Teil der Insel Rügen als ein einheitliches Feriengebiet anzusehen ist*). Beide Objekte trennen ca. 21 km Entfernung. Für die Frage, ob eine Wohnung im selben Feriengebiet liegt, kommt es nach Ansicht des Gerichts aber nicht nur darauf an, dass Haupt- und Zweitwohnung in überschaubarer Entfernung zueinander liegen, denn eine schnelle Erreichbarkeit der Zweitwohnung kann die Nutzung durch den Eigentümer mit dem Wegfall einer langen Anreise bequemer machen und die Nutzungsintensität auch durch kurze Aufenthalte sogar erhöhen. Entscheidend sind nach Auffassung des Gerichts weitere Indikatoren, wie z.B. das Landschaftsbild, die Art der Bebauung, das vorhandene Freizeitangebot, klimatische Bedingungen, u.a. (vgl. VGH München, Urteil vom 18. November 2009 – 4 B 08.1604-, BeckRS 2011, 46113, beck-online, Rn.19).
- 41 Die Stadt A-Stadt ist mit ca. 4.440 Einwohnern und ihrem Ortsteil L. ein staatlich anerkanntes Seebad und bildet für die nähere Umgebung ein Grundzentrum. Der Ortsteil K. liegt ca. 4 km südwestlich von A-Stadt und ist von seiner Umgebung her landwirtschaftlich geprägt. Dieser selbst liegt auch nicht direkt am Wasser, sondern befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung zum Greifswalder Bodden (Luftlinie nach Auswertung der Satellitenbilder via Google Maps). Wie der Kläger richtigerweise ausführt, dient die Stadt A-Stadt als primärer Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen, medizinischer Versorgung und Infrastrukturangeboten in der näheren Umgebung, welche der Ortsteil K. selbst nicht gewährleisten kann. Das Ostseebad B hingegen ist im südöstlichen Teil von Rügen gelegen und ein historisches Ostseebad. Es bildet zusammen mit den Ostseebädern Sellin, Göhren und Mönchgut eine Tourismusregion und zusammen mit Sellin für die Region ebenfalls ein Unterzentrum. B. ist geprägt von seinen Reetgedeckten Häusern und touristischen Einrichtungen. Es liegt sowohl am Greifswalder Bodden, als auch an der Ostsee und hat über ersteren eine Schiffsanbindung. Es liegt an der Grenze zur Halbinsel Mönchgut. Die abwechslungsreiche Landschaft mit vielfältiger Fauna und Flora sowie die gepflegten Bezüge zur historischen Besiedlung und Entwicklung stellen ein besonderes Merkmal der Region Mönchgut-Granitz dar. Die Region um A-Stadt und der südliche Teil Rügens sind hingegen primär durch eine konventionelle landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Wie der Kläger richtigerweise vorträgt sind sowohl A-Stadt als auch B. Veranstaltungsort für eine Vielzahl von kulturellen Aktivitäten. Es gilt jedoch auch zu be-

rücksichtigen, dass der Kläger nicht in A-Stadt oder dem Ortsteil L. wohnt, sondern im Ortsteil K. Daher ist insbesondere bei der Beurteilung eines einheitlichen Feriengebietes auch auf diesen abzustellen. In der Region um B. kommt noch eine Vielzahl von Wellness und Kurangeboten hinzu.

- 42 Ein weiterer ausschlaggebender Aspekt dafür, dass es sich hierbei um zwei unterschiedliche Feriengebiete handelt, ist insbesondere die Lage zur offenen Ostsee hin. B. liegt direkt an der offenen Ostsee und weist dadurch bereits einen anderen Charakter auf als ein Ort der binnenwärts liegt. All diese Aspekte sprechen gegen die Annahme eines einheitlichen Feriengebietes.
- 43 dd) Nach alledem ist die Vermutung zur Vorhaltung der Wohnung, zumindest auch für persönliche Lebenszwecke, als nicht widerlegt anzusehen.
- 44 Der Nachweis der Vorhaltung einer Ferienwohnung als Kapitalanlage darf zwar nicht zwingend von dem Abschluss eines Vermittlungsvertrages unter Eigennutzungs- und Eigenbelegungsausschlusses abhängig gemacht werden. Dies würde in unzulässiger Weise die Ertragsmöglichkeiten aus einer als reinen Kapitalanlage unterhaltenen Ferienwohnung und damit die Gewerbefreiheit beschränken, da ein solcher Vermittlungsvertrag regelmäßig mit einer erheblichen Provision verbunden sein dürfte (Holz, in: Aussprung, Seppelt, Holz, KAG M-V, § 3 Nr. 3.4.4.3.8 [Stand: Februar 2023]). Erfolgt die Vermietung der Ferienwohnung aber in Eigenregie, müssen andere belastbare Umstände vorliegen, die zu einer Widerlegung der Vermutung der Vorhaltung der Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf führen (VG Schleswig, Beschluss vom 15. September 2016 – 2 B 73/16 –, juris, Rn.17). Doch ist dies vorliegend gerade nicht der Fall, denn die Annahme, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt nicht um eine reine Kapitalanlage handelt, beruht auf einer umfassenden Abwägung aller objektivierten und verifizierbaren Umstände des Einzelfalls und nicht bloß auf dem Fehlen eines Vermittlungsvertrages unter Eigennutzungs- und Eigenbelegungsausschlusses. Auch ist insoweit nicht die Gewerbefreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG verletzt, da durch die Erhebung der Zweitwohnungssteuer die Ausübung der Ferienhausvermittlung an Gäste in Eigenregie durch den Kläger nicht unmöglich gemacht wird. Steuerrechtliche Vorschriften vermögen das in Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Recht auf freie Berufsausübung nur zu berühren, wenn sie objektiv eine berufsregelnde Tendenz erkennen lassen. Dies ist schon wegen der Anknüpfung an den Aufwand nicht der Fall (VG München, Urteil vom 30. Juli 2009 – 10 K 08.1153 – juris, Rn.69).
- 45 III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 46 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nummer 11, 711 ZPO.

47 Gründe für die Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a VwGO liegen nicht vor.