

Gericht:	VG Greifswald 3. Kammer
Entscheidungsdatum:	25.07.2025
Aktenzeichen:	3 A 1227/25 HGW
ECLI:	ECLI:DE:VGGREIF:2025:0725.3A1227.25HGW.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 85 S 1 AO 1977, Art 3 Abs 1 GG, § 2 Abs 1 KAG MV 2005, § 6 Abs 1 VwGO, § 5 Abs 4 WoEigG ... mehr

Zweitwohnungssteuer; Abgrenzung Zweitwohnung zu Kapitalanlage

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.29)
2. Es ist 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.(Rn.31)
3. Die steuererhebende Gemeinde kann 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.(Rn.32)
4. Es ist verfassungsrechtlich unbedenklich, eine Zweitwohnung in einem bauplanungsrechtlich festgesetzten Ferienhausgebiet nach dem jährlichen Mietaufwand zur Zweitwohnungssteuer zu veranlagen, obwohl die Ferienhäuser nur zum vorübergehenden Aufenthalt, zum Zwecke der Erholung und nicht zum zeitlich unbegrenzten Aufenthalt als Dauerwohnung genutzt werden dürfen.(Rn.41)
5. Beim Vorliegen mehrerer Zweitwohnungen handelt es sich typischerweise um einen Sachverhalt, der einen Nachweis der Nutzung als reine Kapitalanlage erwarten lässt.(Rn.51)

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens werden vom Kläger getragen.

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 Er ist Eigentümer einer ca. 39 m² großen Ferienwohnung sowie einer weiteren Ferienwohnung in demselben Gebäude in der Gemeinde Ostseebad Mönchgut, OT M. Der Kläger wohnt mit Hauptwohnsitz in A-Stadt, ca. XXX km entfernt. Das Objekt wird an ständig wechselnde Feriengäste über diverse Online-Portale vermietet. Zur Koordination der Buchungen und Vermeidung von Doppelbelegungen nutzt der Kläger einen online Channel-Manager. In der notariell beglaubigten Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum von 1995 wurde unter § 1 Zweckbestimmung festgehalten, dass *die Häuser reine Wohnhäuser sind. Die Wohnungen dürfen ausschließlich zur Vermietung an Feriengäste/Dauermieter oder zur Eigennutzung mit Dauerwohnsitz genutzt werden. Ausgeschlossen ist die vorübergehende Nutzung der Wohnung durch den Eigentümer.*
- 3 Mit Bescheid vom 4. Februar 2025 erhob der Beklagte Zweitwohnungssteuer für eine der beiden Wohnungen (Wohnung D2) in Höhe von 1.133,28 € für das Jahr 2025. Dem Bescheid lag eine geschätzte Wohnungsgröße von 60 m² zu Grunde.
- 4 Daraufhin erhob der Kläger Widerspruch und führte zur Begründung insbesondere aus, dass eine Eigennutzung nicht stattfinde, sondern ausschließlich eine entgeltliche Vermietung an Feriengäste. Lediglich zu Reinigungs- und Renovierungsarbeiten oder für die Übergabe an Feriengäste erfolge ein Aufenthalt in dem veranlagten Objekt. Die Anschaffung beider Wohnungen sei ausschließlich zur Einkommenserzielung erfolgt.
- 5 Mit Widerspruchsbescheid vom 24. März 2025 wurde der Ausgangsbescheid aufgrund der Angaben des Klägers zur Größe der veranlagten Wohnung dahingehend geändert, dass nunmehr eine Wohnfläche von 39 m² zu Grunde gelegt wurde. Die Zweitwohnungssteuer für das Jahr 2025 beläuft sich nunmehr auf 775,94 €. Im Übrigen wies der Beklagte den Widerspruch des Klägers als unbegründet zurück. Zur Begründung trägt er insbesondere vor, dass der angefochtene 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 Mönchgut 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 an-

gemeldet hat. 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 am 16. April 2025, bei Gericht eingegangen am 22. April 2025, Klage erhoben. Zur Begründung führt er insbesondere aus, dass er nicht steuerpflichtig im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung sei. Denn die streitgegenständliche Wohnung könne jederzeit kurzfristig über diverse Online-Portale gebucht werden, ohne dass es der Zustimmung des Klägers bedürfe. Er sperre auch keine Zeiträume für eigene Aufenthalte oder Aufenthalte von Familienangehörigen. Darüber hinaus stünden sowohl die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen sowie die Zweckbestimmung in der Teilungserklärung einer vorübergehenden Eigennutzung des Objekts als Ferienwohnung entgegen. Auch sei der Erwerb von zwei Wohnungen zum gleichen Zeitpunkt im gleichen Haus und im vermieteten Zustand ein Indiz dafür, dass die Wohnung zur Kapitalanlage und Einkommenserzielung angeschafft wurde und die Wohnung gerade nicht der persönlichen Lebensführung diene. Ferner verstoße die Anwendung der Zweitwohnungssteuersatzung gegen den verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz, wenn z.B. einheimische Eigentümer von Ferienwohnungen, die ihren Hauptwohnsitz in derselben Gemeinde haben, nicht zur Zweitwohnungssteuer veranlagt werden, auswärtige Eigentümer, wie der Kläger, jedoch schon.
- 8 Der Kläger beantragt sinngemäß,
- 9 den Bescheid des Beklagten vom 4. Februar 2025 in Gestalt des Änderungs- und Widerspruchsbescheides vom 24. März 2025 aufzuheben.
- 10 Der Beklagte beantragt,
- 11 die Klage abzuweisen.
- 12 Der Beklagte bezieht sich im Wesentlichen auf seine Ausführungen im Widerspruchsbescheid und führt ergänzend insbesondere aus, dass die in der Teilungserklärung erfolgte Zweckbestimmung nichtig sein dürfte. Eine Umnutzung einer bisher auf Dauer vermieteten Wohnung in eine Ferienwohnung mit ständig wechselnden Feriengästen sei nur auf Grundlage eines Baugenehmigungsverfahrens möglich. Das Nebeneinanderbestehen zweier baurechtlich unterschiedlicher Nutzungsarten für ein und dieselbe Wohnung sei rechtlich unmöglich. Überdies könne eine Unterscheidung zwischen einer Eigennutzung in Form eines „Dauerwohnsitzes“ und einer vorübergehenden Nutzung der Wohnung durch den Eigentümer nicht nachvollziehbar erfolgen, da beide Nutzungsformen nicht näher definiert worden und zu unbestimmt seien für eine klare Abgrenzung. Auch eine melderechtliche Nebenwohnung stelle einen Dauerwohnsitz dar. Daher schließe die Zweckbestimmung eine gelegentliche Nutzung der eigenen Ferienwohnung nicht ausdrücklich aus. Schließlich liege in den einschlägigen Regelungen der Zweitwohnungssteuersatzung auch kein Verstoß gegen den verfassungsgemäßen Gleichheitsgrundsatz. Es spreche grundsätzlich wenig dafür, dass der Eigentümer, der selbst im Feriengebiet wohnt, die Wohnung überhaupt und dies ausgerechnet zu Zeiten, in denen er sie nicht

an Gäste vermieten kann, für seine persönliche Lebensführung nutze (vgl. BVerfG, Beschluss vom 29. Juni 1995, Az.: 1 BvR 1800/94 –, juris, Rn.24).

- 13 Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 16. Mai 2025 und der Beklagte mit Schriftsatz vom 29. April 2025 jeweils Einverständnis zu einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung erklärt.
- 14 Mit Beschluss vom 25. Juli 2025 hat die Kammer den Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.
- 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 25. Juli 2025 gemäß § 6 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (nachfolgend: VwGO) übertragen hat. Der Einzelrichter konnte ohne mündliche Verhandlung entscheiden, da die Beteiligten hierzu ihr Einverständnis erklärt haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).
- 17 Das Rubrum war von Amts wegen zu berichtigen. Richtiger Klagegegner ist nicht, wie in der Klageschrift genannt, das Amt Mönchgut-Granitz, sondern der Amtsvorsteher des Amtes Mönchgut-Granitz. Gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 VwGO i.V.m. § 14 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Gerichtsstrukturgesetzes (AGGerStrG M-V) ist eine Anfechtungsklage gegen die Behörde selbst zu richten, die den angegriffenen Verwaltungsakt erlassen hat.
- 18 II. Die zulässige Klage ist unbegründet.
- 19 Der angefochtene Abgabenbescheid in der Gestalt des Widerspruchsbescheides ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 20 1. Der angefochtene Abgabenbescheid in der Gestalt des Widerspruchsbescheides findet in der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mönchgut vom 11. August 2020 (nachfolgend: ZWS) seine Rechtsgrundlage.
- 21 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; zu einer *inhaltsgleichen Zweitwohnungssteuersatzung*). 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.
- 22 Entgegen der Rechtsauffassung des Klägers verstößt die ZWS, insbesondere die Regelungen der §§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 1 ZWS nicht gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (nachfolgend: GG).

- 23 *Gemäß § 2 Abs. 1 ZWS ist Gegenstand der Steuer das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.*
- 24 *§ 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 ZWS normiert, dass steuerpflichtig der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung ist. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht.*
- 25 Eine Differenzierung nach Inhabern einer Zweitwohnung mit Hauptwohnsitz in derselben Gemeinde und Inhabern mit Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde ist nach den einschlägigen Bestimmungen der ZWS nicht von vornherein vorgesehen. Die Lage der Hauptwohnung kann jedoch im Rahmen der Rechtsanwendung auf den konkreten Einzelfall ein zu beachtendes Indiz bei der Abgrenzung zwischen zweitwohnungssteuerfreier Kapitalanlage und zweitwohnungssteuerpflichtiger Wohnung sein. Dies wird an späterer Stelle noch tiefergehend erörtert.
- 26 Im Übrigen ist der allgemeine Gleichheitssatz grundsätzlich schon kein Instrument, das es Steuerpflichtigen erlaubt, die anderen eingeräumte, die eigene Steuerpflicht nicht betreffende Steuervergünstigung zu bekämpfen und so auf ihre Verfassungsmäßigkeit überprüfen zu lassen. Art. 3 Abs. 1 GG verleiht einzelnen Steuerpflichtigen keinen Anspruch auf die verfassungsrechtliche Kontrolle einer Norm im Hinblick auf solche Regelungen, die das eigene Steuerverhältnis nicht betreffen. Anderes gilt nur dann, wenn die Dritten gewährten Steuervergünstigungen für eine gleichheitsgerechte Belastung durch die betreffende Steuer insgesamt übergreifende Bedeutung haben. Dies ist der Fall, wenn die nur einer Gruppe gewährten Vergünstigungen nach Zahl oder Umfang ein solches Ausmaß erreichen oder nach ihrer strukturellen Bedeutung für die Steuer solches Gewicht haben, dass im Falle der Verfassungswidrigkeit der Privilegierungsnorm die lastengleiche Besteuerung auch derjenigen in Frage gestellt ist, die von dieser Privilegierungsnorm an sich nicht erfasst werden (vgl. VG Münster, Urteil vom 11. August 2022 – 7 K 2479/20 –, juris, Rn.60, 62).
- 27 Eine solche Privilegierungsnorm sieht die ZWS für Zweitwohnungsinhaber mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde nicht vor. Dies ist wie bereits erörtert eine Frage der Rechtsanwendung im konkreten Einzelfall.
- 28 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.
- 29 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: Ausprung/ 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).

- 30 b) Die Vermutung der Vorhaltung einer Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung konnte durch den Kläger nicht ausreichend erschüttert werden.
- 31 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 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 einer 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).
- 32 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 objekti-

ver, 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).

- 33 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).
- 34 Entgegen der Rechtsauffassung des Klägers stellt die Bewertung im konkreten Einzelfall, dass es sich bei dem Objekt eines Eigentümers, der seinen Hauptwohnsitz in demselben Feriengebiet hat, um eine Kapitalanlage handelt, keine Verletzung des abgabenrechtlichen Gleichheitssatzes dar, denn es fehlt insoweit schon an wesentlich gleichen Sachverhalten.
- 35 Bei dem Merkmal der Lage der Hauptwohnung im selben Feriengebiet handelt es sich um ein Indiz, dass unter Umständen die Vermutung des Vorhaltens für konsumtive Zwecke erschüttert. Dies gilt jedoch nur, wenn der Eigentümer auch tatsächlich keine eigenen Aufenthalte zu konsumtiven Zwecken in dem Objekt unternimmt und ernsthafte ganzjährige Vermietungsbemühungen nachweist.
- 36 Der maßgebliche Unterschied zu einem Eigentümer, dessen Hauptwohnsitz nicht in demselben Feriengebiet gelegen ist, liegt darin, dass aufgrund allgemeiner Lebenserfahrung und lebensnaher Sachverhaltsbeurteilung wenig dafür spricht, dass jemand, der auf seinem Grundstück in Strandnähe, wo er seinen Hauptwohnsitz hat und noch zwei weitere Objekte sein Eigentum nennt, die er in Eigenregie an Feriengäste vermietet, diese dann bei Leerstand für sich oder Familienangehörige selbst nutzt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 29. Juni 1995 – 1 BvR 1800/94 –, juris, Rn. 24, 25). Im Einzelfall kann jedoch auch diese Vermutung zugunsten einer Kapitalanlage wiederum erschüttert werden.
- 37 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 Unrecht 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 ent-

sprechende Vermutung der Eigennutzung zu widerlegen (vgl. VG Greifswald, Urteil vom 27. Mai 2021 – 2 A 517/21 –, nicht veröffentlicht).

- 38 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)
- 39 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.
- 40 Für den Kläger besteht die objektive Möglichkeit, die veranlagte Wohnung selbst zu nutzen; denn der Kläger hat für die Ferienwohnung keinen ganzjährigen Dauermietvertrag abgeschlossen, sondern vermietet diese an wechselnde Urlaubsgäste.
- 41 (1) Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind als Eigennutzungsausschluss nicht ausreichend. Entgegenstehende Regelungen im einschlägigen Bebauungsplan sind bei der zweitwohnungssteuerlichen Einordnung irrelevant (vgl. VGH München, Urteil vom 24. November 2009 – 4 B 08.1296 –, BeckRS 2011, 46142, beck-online, Rn.31). Es ist verfassungsrechtlich unbedenklich, eine Zweitwohnung in einem bauplanungsrechtlich festgesetzten Ferienhausgebiet nach dem jährlichen Mietaufwand zur Zweitwohnungssteuer zu veranlagern, obwohl die Ferienhäuser nur zum vorübergehenden Aufenthalt, zum Zwecke der Erholung und nicht zum zeitlich unbegrenzten Aufenthalt als Dauerwohnung genutzt werden dürfen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Oktober 2002 – 9 B 51/02, BeckRS 2002, 24472; OVG Koblenz, Urteil vom 26. April 2002 – 6 A 11634/01 –, NVwZ-RR 2003, 62 (63)). Dass die Zweitwohnungssteuer auslösende Vorhalten einer Wohnung zur persönlichen Nutzung verlangt, dass die Wohnung aufgrund ihrer Beschaffenheit und Ausstattung wenigstens ein zeitweises Wohnen ermöglicht. Dies gilt unabhängig von einer etwaigen baurechtlichen Beschränkung für das Wohnen (vgl. Holz, in Aussprung, Sepelt, Holz, KAG M-V, § 3 Nr. 3.4.4.3.1 [Stand. Februar 2023]). Insbesondere bedeutet dies nicht, dass der Kläger, als Eigentümer, die Wohnung nicht selbst für sich oder Familienangehörige als Ferienwohnung vorübergehend nutzen kann. Anderenfalls wären einzelne Zweitwohnungsinhaber von der Steuerpflicht nur deshalb befreit, weil sie ihre Wohnung baurechtswidrig nutzen. Ein solcher Gesetzesverstoß kann aber kein zulässiger Anknüpfungspunkt für eine steuerliche Privilegierung sein (VGH München, Beschluss vom 29. Oktober 2015 – 4 ZB 15.830 –, juris, Rn.16; VG München, Urteil vom 26. Januar 2017 – 10 K 16/1328, BeckRS 2017, 117866 Rn.78, beck-online).
- 42 (2) Ferner stellt auch die Regelung in § 1 der Zweckbestimmung in der notariellen Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (nachfolgend: WEG) keinen zweitwohnungssteuerrechtlich relevanten Eigennutzungsausschluss dar.

- 43 Ein wirksamer Ausschluss der Eigennutzung liegt dann vor, wenn nach dem Inhalt und dem Gesamtkontext der Vereinbarung jegliche Eigennutzung, also auch das Anmieten der Immobilie zu den für Dritte geltenden Bedingungen, umfassend ausgeschlossen ist (vgl. Holz, in Aussprung/ Seppelt/ Holz, KAG M-V § 3 Nr. 3.4.4.3.1 [Stand: Februar 2023]). Dass eine Eigennutzung in der Form ausgeschlossen ist, kann der Zweckbestimmung nicht entnommen werden.
- 44 In dieser wird in § 1 festgehalten, dass *die Häuser reine Wohnhäuser sind. Die Wohnungen dürfen ausschließlich zur Vermietung an Feriengäste/Dauermieter oder zur Eigennutzung mit Dauerwohnsitz genutzt werden. Ausgeschlossen ist die vorübergehende Nutzung der Wohnung durch den Eigentümer.*
- 45 Diese privatrechtliche Regelung schließt gerade keine Eigennutzung des Eigentümers aus, sondern beschränkt diese lediglich. Bei der Teilungserklärung gemäß § 8 WEG handelt es sich zunächst einmal um eine einseitige Willenserklärung. Lediglich die Bestimmungen zur Gemeinschaftsordnung, da sie das Sondereigentum inhaltlich ausgestalten, stehen nach § 8 Absatz 2 i.V.m. § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG einer Vereinbarung gleich. Selbst wenn man den § 1 der Zweckbestimmung noch als Teil der Bestimmungen zur Gemeinschaftsordnung ansieht (obwohl diese räumlich getrennt unter III. aufgeführt sind), so ergibt sich aus der Formulierung, dass u.a. die Eigennutzung mit Dauerwohnsitz zulässig ist, nicht, dass der Eigentümer seinen Hauptwohnsitz dort begründen muss, sondern lediglich, dass er das Objekt dauerhaft nutzt. Diese Formulierung lässt auch eine Begründung als Zweitwohnsitz zu, da auch insofern von einer dauerhaften Nutzung in Form des dauerhaften Vorhaltens gesprochen werden kann. Des Weiteren steht die Zweckbestimmung auch nicht der Möglichkeit entgegen, dass der Kläger oder Familienangehörige sich als Feriengäste selbst einmieten und so das Objekt für Zwecke der privaten Lebensführung nutzen. Zumindest ist § 1 der Zweckbestimmung mangels ausdrücklich geregelten Eigennutzungs- und Eigenbelegungsausschlusses nicht geeignet, die Vermutung des Vorhaltens für zumindest auch private Zwecke zu erschüttern.
- 46 Überdies ist ein Eigennutzungs- und Eigenbelegungsausschluss in einer Vereinbarung nur dann geeignet, die Vermutung des Vorhaltens des Mietobjekts für persönliche Zwecke zu widerlegen, wenn dieser Ausschluss auch tatsächlich „gelebt“ wird (VG Schleswig, Urteil vom 12. Februar 2018 – 2 A 153/17 –, juris, Rn.56). Sofern also ein solcher vertraglicher Eigennutzungs- und Eigenbelegungsausschluss vorliegt, sind grundsätzlich alle eigenen oder von ihm gewährten Nutzungen durch den Eigentümer geeignet, Zweifel daran zu begründen, ob der Ausschluss wirklich angewandt, also „gelebt“ wird. Davon erfasst sind auch Aufenthalte die ansonsten „zweitwohnungssteuerunschädlich“ wären, also etwa Aufenthalte zu Renovierungszwecken. Dadurch, dass ein Eigennutzungsausschluss als Indiz für eine reine Kapitalanlage dienen soll, was voraussetzt, dass der Eigentümer oder der Besitzer rechtlich gehindert ist über die Wohnung zu verfügen, kann ein solcher Eigennutzungsausschluss nicht so verstanden werden, als seien nur Eigennutzungen zu Erholungszwecken, nicht aber solche zu Renovierung oder Erhaltung der Vermietbarkeit ausgeschlossen. Demnach sind die oftmals getätigten Aussagen der Zweitwohnungsinhaber, sie hätten die Wohnung nur für Renovierungszwecke aufgesucht, nicht ausreichend um die Vermutung zu widerlegen. Anders kann dies nur dann beurteilt werden, wenn die Vereinbarung einen Eigennutzungs- und Eigenbelegungsausschluss vorsieht, der zeitgleich solche Aufenthalte, die allein Renovierungszwecken dienen, von diesem Ausschluss ausnehmen und entsprechende Aufenthalte auch tatsäch-

lich nur solchen Zwecken gedient haben (vgl. VG Schleswig, Urteil vom 12. Februar 2018 – 2 A 153/17 –, juris; Rn.55-58).

- 47 Durch seine eingeräumten Aufenthalte in der Wohnung hat der Kläger gezeigt, dass er trotz eines **-unterstellten** – Eigennutzungsausschlusses in der Lage war über die Wohnung zu
- 48 verfügen.
- 49 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 über diverse Vermietungsportale im Internet 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.
- 50 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; *dieser 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 der objektiven 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).
- 51 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 ist der Kläger Eigentümer einer weiteren Ferienwohnung innerhalb desselben Gebäudes im Gemeindegebiet Mönchgut. Beim Vorliegen mehrerer Zweitwohnungen handelt es sich typischerweise, wie der Kläger zutreffend ausführt, um einen Sachverhalt, der einen Nachweis der Nutzung als reine Kapitalanlage erwarten lässt (VG Schleswig, Urteil vom 27. Mai 2003 – 14 A 323/00 – juris, Rn.27, 28). Es dürfte aus Sicht des Gerichts auch wenig dafürsprechen, dass der Kläger in den vermietungsfreien Zeiten beide Wohnungen persönlich nutzt und sie für diese Zwecke auch vorhält – in der Regel dürfte allenfalls eine dieser Wohnungen für persönliche Nutzungszwecke vorgehalten werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Dezember 1996 – 8 C 49/95, juris, Rn.15, 16).
- 52 (1) Aufgrund u.a. dieser Erwägungen dürfte sich der Satzungsgeber entschieden haben, gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 4 ZWS dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet nicht zur Zweitwohnungssteuer heranzuziehen. Die hinter dieser Praxis stehende, lebensnahe und auch vom Bundesverwaltungsgericht angestellte Überlegung darf aber nicht zu der schematischen Annahme führen, dass jedenfalls eine dieser Wohnungen für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten werde. Auch wenn schon zu Gunsten des Inhabers mehrerer

Wohnungen angenommen wird, dass er nur eine dieser Wohnungen persönliche nutze, muss es ihm möglich bleiben, die Vermutung des Vorhaltens für den persönlichen Lebensbedarf auch hinsichtlich dieser einen Wohnung zu widerlegen (VG Schleswig, Urteil vom 27. Mai 2003 – 14 A 323/00 – juris, Rn.27).

- 53 (2) Dies ist dem Kläger nicht gelungen.
- 54 Zwar bietet der Kläger die Wohnung über diverse Online-Portale ganzjährig an wechselnde Feriengäste zur Vermietung an, doch besteht für ihn 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.
- 55 cc) Nach alledem ist die Vermutung zur Vorhaltung der Wohnung, zumindest auch für persönliche Lebenszwecke, als nicht widerlegt anzusehen.
- 56 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: Ausprung, 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).
- 57 III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 58 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nummer 11, 711 ZPO.

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