

Gericht:	VG Greifswald 3. Kammer
Entscheidungsdatum:	07.08.2025
Aktenzeichen:	3 A 1848/24 HGW
ECLI:	ECLI:DE:VGGREIF:2025:0807.3A1848.24HGW.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	Art 105 Abs 2 Buchst a GG, Art 12 Abs 1 GG, Art 20 Abs 3 GG, Art 3 Abs 1 GG, § 12 Abs 1 KAG MV ... mehr

Zweitwohnungssteuer; Abgrenzung Zweitwohnung zu Kapitalanlage

Leitsatz

Zweitwohnungssteuer; Abgrenzung Zweitwohnung zu Kapitalanlage; Möglichkeit zur Eigennutzung; Vermietung an wechselnde Feriengäste in Eigenregie; Anforderungen an Merkmal Überregionalität; gelebter Eigennutzungsausschluss; bauplanungsrechtliche Festsetzungen; eidesstattliche Versicherung; Ermittlung von ortsüblicher Vergleichsmiete; ausreichende Datengrundlage; Nachschieben von Gründen; Zu- und Abschläge nach in der Satzung festgelegten Maßstäben; Rechtsverletzung; Größe Ferienwohnung.(Rn.38) (Rn.40) (Rn.49) (Rn.52) (Rn.53) (Rn.59) (Rn.63) (Rn.65) (Rn.68) (Rn.77) (Rn.79)

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.38)
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.40)
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.42)
4. 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.44)

5. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind als Eigennutzungsausschluss ebenfalls nicht ausreichend. Entgegenstehende Regelungen im einschlägigen Bebauungsplan sind bei der zweitwohnungssteuerlichen Einordnung irrelevant.(Rn.53)

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.58)

7. Eine ordnungsgemäße Schätzung der Vergleichsmiete hat sich daran zu orientieren, was für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.(Rn.62)

8. Fehlerhaft ist eine Schätzung insbesondere dann, wenn sie auf falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht, wenn wesentliche Tatsachen nicht ermittelt oder außer Acht gelassen oder wenn der Schätzung unrichtige Maßstäbe zugrunde gelegt werden.(Rn.66)

9. Ein Durchschnittswert der Mieten für Wohnungen unterschiedlicher Art, Lage und Ausstattung kann nicht Ausgangspunkt für Zu- und Abschläge in Bezug auf Art, Lage und Ausstattung sein.(Rn.68)

Tenor

1. Der Abgabenbescheid vom 13. März 2024 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 23. August 2024 wird aufgehoben.

2. Die Kosten des Verfahrens sind von der Beklagten zutragen.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger 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 des Ferienhauses „G.“, Am K. in der Gemeinde Ostseebad G. Dieses wird vom Kläger über das Online-Portal „F-D“ unter Zuhilfenahme der Firma G. u. R. zur Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste angeboten. Im Online-Portal „F-D“ wird der Kläger als Vermieter aufgeführt. In der Erklärung zur Zweitwohnungssteuer, vom Kläger am 20. Juni 2023 unterschrieben, gab er die Größe des Ferienhauses mit 97 m² an. Der Kläger hält sich nach seinem Vortrag nur ausnahmsweise in dem streitgegenständlichen Objekt auf, um nach dem Rechten zu sehen, Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen oder Organisatorisches zu erledigen. Er wohnt mit Hauptwohnsitz in A-Stadt, ca. 320 km entfernt.
- 3 Mit der Firma G. u. R. schloss der Kläger einen Nutzungs- und Dienstleistungsvertrag mit Wirkung zum 1. November 2023 ab. Laut Auskunft des Gewerbeamts ist die Firma seit dem 12. Januar 2021 als Gewerbe abgemeldet.

- 4 § 1 dieses Vertrages regelt:
- 5 *„Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit der Übertragung von Hauservice-*
tätigkeiten und Hausvermietung an Urlaubsgäste ab dem 1. November 2023. Die Selbst-
nutzung durch den Auftraggeber ist ausgeschlossen.“
- 6 Bezüglich des weiteren Inhaltes des Nutzungs- und Dienstleistungsvertrages wird auf
diesen verwiesen.
- 7 Mit Bescheid vom 13. März 2024 erhob die Beklagte Zweitwohnungssteuer für die Jahre
2023 und 2024 in Höhe von jährlich 1.680,00 € und veranlagte das streitgegenständliche
Objekt mit einer Wohnfläche von 100 m².
- 8 Daraufhin erhob der Kläger durch seinen Prozessbevollmächtigten mit Schreiben, wel-
ches beim Beklagten am 15. April 2024 einging, Widerspruch und führte zur Begründung
insbesondere aus, dass der Bescheid rechtswidrig sei und ihn in seinen Rechten verlet-
ze. Das Ferienhaus sei als reine Kapitalanlage erworben worden und werde seitdem aus-
schließlich gewerblich genutzt und an Feriengäste vermietet. Es diene weder ihm noch
seinen Familienmitgliedern für den persönlichen Lebensbedarf im Sinne des § 2 Abs. 4
der einschlägigen Zweitwohnungssteuersatzung. Fehlerhaft sei überdies die Veranla-
gung mit einer Größe von 100 m². Aus den Bauunterlagen ergebe sich nach DIN 277 ei-
ne tatsächliche Wohn- und Nutzfläche von 85,66 m². Überdies fügte er dem Widerspruch
eine eidesstattliche Versicherung darüber bei, dass eine Nutzung des Objekts durch sich
oder Familienangehörige zu privaten Zwecken nicht erfolge.
- 9 Daraufhin erließ die Beklagte am 17. April 2024 zwei Änderungsbescheide in denen zu-
nächst die veranlagte Wohnfläche mit 85,66 m² festgesetzt wurde und anschließend die
Veranlagung zur Zweitwohnungssteuer ab Mai 2024 aufgehoben wurde.
- 10 Hiergegen hat der Kläger ebenfalls Widerspruch mit Schreiben vom 25. April 2024 erho-
ben. Dieses Schreiben ist weder unterschrieben, noch ist ersichtlich wann und auf wel-
chem Weg es der Beklagten zugeht. Zur Begründung bezieht er sich vollumfänglich auf
seinen ersten Widerspruch und führt ergänzend aus, dass eine Eigennutzung auch in
dem weiterhin veranlagten Zeitraum nicht erfolgt sei und dies durch die eidesstattliche
Versicherung auch belegt sei. Der ursprüngliche Widerspruch habe sich daher durch die
Änderungsbescheide nicht erledigt.
- 11 Mit Widerspruchsbescheid vom 23. August 2024, dem Kläger am 26. August 2024 zu-
gestellt, wies die Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück. Zur Begründung
trägt sie insbesondere vor, dass nach den Bestimmungen der einschlägigen Zweitwoh-
nungssteuersatzung das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet G. besteu-
ert werde. Das Innehaben einer weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf
neben der Hauptwohnung sei ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung
von finanziellen Mitteln erfordere und in der Regel wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum
Ausdruck bringe. Gemäß § 3 Abs. 1 der Zweitwohnungssteuersatzung sei der Kläger als
Steuerpflichtiger in Anspruch zu nehmen, denn er hätte als Eigentümer die unbeschränk-
te Verfügungsbefugnis über die Wohnung. Dem stünde auch nicht die Zuhilfenahme von
Vermittlern und Hausmeisterdiensten entgegen, denn diese könnten über die streitge-
genständliche Wohnung nicht verfügen. Ein Vorhalten der Zweitwohnung für die per-
sönliche Lebensführung sei bereits dann gegeben, wenn sich der Wohnungsinhaber die
Möglichkeit einer Eigennutzung offenhalte. Im Übrigen komme es für die Erfüllung des

Steuertatbestandes auch nicht auf die tatsächliche Nutzung durch den Wohnungsinhaber an. Auch ohne tatsächliche Inanspruchnahme der Zweitwohnung werde ein besteu-
erbarer Aufwand betrieben. Aufenthalte zu Renovierungs- und Instandsetzungsarbei-
ten und ein Aufenthalt in der Wohnung zu Erholungszwecken würden sich regelmäßig
nicht ausschließen. Mehrtägige Aufenthalte würden bei der gebotenen typisierenden Be-
trachtungsweise eher für die Vermutung sprechen, dass die Wohnung zumindest auch
konsumtiven Zwecken diene (VG Schleswig, Urteil vom 9. Januar 2017 – 2 A 162/16).
Schließlich habe die Gemeinde in ihrer Satzung zulässig die Parameter für die Schätzung
des Mietaufwandes festgelegt. Diese würden im Ermessen der Gemeinde liegen, da sie
gesetzlich nicht vorgegeben seien. Die aktuellen in der Region erzielten durchschnittli-
chen Kaltmieten kommunaler Wohnungsunternehmen und freier Anbieter auf dem Woh-
nungsmarkt seien der Schätzung zugrunde gelegt und abgerundet worden. Damit sei die
Festsetzung der 7,00 € Nettokaltmiete pro m² verhältnismäßig. Denn nach allgemeiner
Lebenserfahrung sei für Ferienhäuser sogar trotz eines höheren Leerstands im Vergleich
zu dauerhaft genutzten Erstwohnungen eine höhere Miete zu veranschlagen (OVG Lüne-
burg, Beschluss vom 20. Oktober 2021 – 9 ME 146/21). Demzufolge seien die Änderungs-
bescheide vom 17. April 2024, mit dem die Steuerpflicht beendet wurde, rechtswidrig
und aufzuheben.

- 12 Am 26. September 2024 hat der Kläger Klage erhoben. Zur Begründung bezieht er sich
vollumfänglich auf seinen Widerspruch und führt ergänzend insbesondere aus, dass die
zugrunde gelegte Wohnfläche von 100 m² unzutreffend sei. Es ergebe sich bereits aus
den Festsetzungen im Bebauungsplan, dass der Kläger das Objekt weder zum dauerhaf-
ten Wohnen nutzen könne, noch dauerhaft vermieten könne. Daher sei mit der Abgabe
einer eidesstattlichen Versicherung ausreichend vorgetragen worden, so dass die Ver-
mutung, dass das Objekt auch zur persönlichen Lebensführung vorgehalten werde, als
widerlegt anzusehen ist. Es könne nicht nachvollzogen werden, warum für ihn keine Be-
weisnotsituation bestünde und eine eidesstattliche Versicherung im Rahmen einer recht-
lichen Würdigung keine Berücksichtigung finde.
- 13 Ferner sei bereits rechtlich zweifelhaft, inwieweit die Beklagte, trotz beschränkten Wi-
derspruchs vom 25. April 2024, in ihrer Widerspruchsentscheidung auch die Änderungs-
bescheide hinsichtlich des den Kläger begünstigenden Teils aufheben konnte. Schließ-
lich ergebe sich aus dem eingereichten Nutzungs- und Dienstleistungsvertrag mit der
Firma G. u. R., dass eine Eigennutzung für ihn somit rechtlich ausgeschlossen sei. Es
komme bei der rechtlichen Beurteilung des Eigennutzungsausschlusses auch nicht dar-
auf an, dass der Vertrag nicht mit einer überregionalen Agentur geschlossen wurde. Die
Aufzählung in der maßgeblichen Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts sei nicht
abschließend. Auch sei es rechtlich irrelevant, dass in der Firmierung der Firma G. u. R.
nicht der Begriff Vermietung aufgeführt sei. Dies sage nichts über die tatsächliche Tätig-
keit des Herrn M. aus. Der Kläger habe Vermietungsdienstleistungen in Anspruch genom-
men und diese auch in Form der eingereichten Rechnungen beglichen. Überdies stünde
der Umstand, dass er bei der Online-Plattform „F-D“ als Vermieter aufgeführt ist, nicht
in Widerspruch zu der Regelung in § 1 des Nutzungs- und Dienstleistungsvertrages mit
der Firma G. u. R. Er habe sämtliche Anfragen an Herrn M. zur Bearbeitung weitergelei-
tet und keine Vermietungen selbstständig vorgenommen.
- 14 Der Kläger beantragt,

- 15 den Abgabenbescheid vom 13. März 2024 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23. August 2024 aufzuheben.
- 16 Die Beklagte beantragt,
- 17 die Klage abzuweisen.
- 18 Sie bezieht sich im Wesentlichen auf ihre Ausführungen im Widerspruchsbescheid und führt ergänzend insbesondere aus, dass der Kläger die Wohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung innehabe, denn es sei gerade nicht erforderlich, dass die Wohnung überhaupt für den persönlichen Lebensbedarf genutzt werde. Das Innehaben einer Zweitwohnung sei dann gegeben, wenn der Kläger bestimmen kann, ob, wann und wie er die Zweitwohnung nutzen, ob und wann er sich selbst darin aufhalten oder sie anderen zur Verfügung stellen will. Er habe im vorliegenden Fall keine objektiven und vor allem verifizierbaren Umstände vorgetragen (vgl. dazu BVerfGE 84, 239 (273)), die eine Steuerpflicht entfallen ließen. Es komme nicht darauf an, dass er die Wohnung auch vermietet. Sie diene nicht ausschließlich der Einkommenserzielung. Die Eidesstattliche Versicherung könne den Vollbeweis für einen bestrittenen Sachvortrag nicht liefern, da sie als Beweismittel in der Prozessordnung nicht vorgesehen sei. Das Oberverwaltungsgericht Greifswald lasse eine eidesstattliche Versicherung als Beweismittel nur im Falle einer Beweisnotsituation zu. In einer solchen befände sich der Kläger aber gerade nicht. Auch der eingereichte Vertrag mit der Firma G. u. R. eigne sich nicht, um die Vermutung, dass das streitgegenständliche Objekt auch zu Zwecken der persönlichen Lebensführung vorgehalten werde, zu erschüttern. Bei diesem Vertrag handele es sich um einen Scheinvertrag, da die Firma den Betrieb ausweislich der Gewerbeamtsauskunft vom 10. September 2024 mit Beginn des Jahres 2021 eingestellt habe und der Kläger in den diversen Internetportalen als Vermieter auftrete. Überdies bräuchte es eines Vertrages mit einer überregionalen Vermittlungsagentur, um als Indiz für eine Kapitalanlage herangezogen werden zu können. Das Merkmal der „Überregionalität“ diene dem Ausschluss und der Vorbeugung von Manipulationsmöglichkeiten und Gefälligkeitsverträgen.
- 19 Mit gerichtlichem Hinweis vom 17. Juli 2025 hat das Gericht den Beteiligten seine vorläufige Rechtsauffassung mitgeteilt.
- 20 Daraufhin hat die Beklagte die Auswertung von über 100 Wohnungen in der Gemeinde G. zur Größe und Nettokaltmiete nachgereicht. Diesbezüglich trägt sie u.a. ergänzend vor, dass eine ausreichende Datengrundlage zur Ermittlung und Schätzung einer ortsüblichen Vergleichsmiete für die Gemeinde G. nunmehr vorliege. Es sei unter Bezugnahme auf den Rechtsgedanken des § 114 Satz 2 VwGO auch zulässig, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Erläuterungen und Materialien zur Schätzung nachzuschieben. Ferner überziehe das Gericht die Anforderungen an das behördliche Schätzungsverfahren, wenn es eine gewisse Datengrundlage zu den einzelnen in der Satzung aufgeführten Kriterien verlange. Die Auskunftserteilung durch die Mieter bzw. Vermieter sei freiwillig und die Beklagte habe keinen Anspruch auf konkrete Auskünfte und Angaben zu Miete, Ausstattung, etc. Überdies sei sie weder verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen, noch ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Auftrag zu geben. Des Weiteren begegne die Vornahme einer Abrundung des rechnerisch ermittelten Durchschnittsmietzins keinen rechtlichen Bedenken, da dies von dem der Beklagten eingeräumten Schätzungsspielraum gedeckt sei, welcher gerichtlich nicht zu überprüfen sei. Schließlich könne, für den Fall, dass die Vergleichsmiete nicht korrekt ermit-

telt worden sei, auch keine Rechtsgutsverletzung auf Seiten des Klägers erkannt werden, denn die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete liege auf jeden Fall oberhalb der festgesetzten 7,00 € je m².

- 21 Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 11. Oktober 2024 und die Beklagte mit Schriftsatz vom 18. Oktober 2024 jeweils Einverständnis zu einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung erklärt.
- 22 Mit Beschluss vom 28. Juli 2025 ist der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen worden.
- 23 Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und den Verwaltungsvorgang der Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 24 I. Das Gericht entscheidet durch den Berichterstatter als Einzelrichter, weil die Kammer ihm den Rechtsstreit durch Beschluss vom 28. Juli 2025 gemäß § 6 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (nachfolgend: VwGO) übertragen hat. Das Gericht konnte ohne mündliche Verhandlung entscheiden, da die Beteiligten hierzu ihr Einverständnis erklärt haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).
- 25 Das Rubrum war von Amts wegen zu berichtigen. Richtiger Klagegegner ist nicht, wie in der Klageschrift genannt, das Amt Nord-Rügen, sondern die Amtsvorsteherin des Amtes Nord-Rügen. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 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.
- 26 II. Die Klage ist zulässig.
- 27 Gegen den Ausgangsbescheid vom 13. März 2024 wurde ein ordnungsgemäßes Vorverfahren durchgeführt, insbesondere wurde der Widerspruch gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO formgemäß erhoben. Inwieweit der nicht unterschriebene Widerspruch gegen die am 17. April 2024 ergangenen Änderungsbescheide formgemäß erhoben wurde, ist irrelevant, denn ein Änderungsbescheid, der dem Widerspruch nur teilweise stattgibt, wird automatisch Gegenstand des anhängigen Widerspruchsverfahrens; einer weitergehenden Erklärung des Widerspruchsführers oder gar eines erneuten Widerspruchs bedarf es nicht (vgl. OVG Bautzen, Beschluss vom 28. Mai 1998 – 1 S 149/98 – juris, Ls 1; BeckOK VwGO/Hüttenbrink, 74. Ed. 1.4.2025, VwGO § 72 Rn.6, beck-online).
- 28 III. Die Klage ist ebenfalls begründet.
- 29 Der angefochtene Abgabenbescheid in der Gestalt des Widerspruchsbescheides ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 30 1. Rechtsgrundlage der Steuererhebung ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde G. vom 5. Oktober 2022 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 3. Juni 2024 (nachfolgend: ZWS).
- 31 Neben den gesetzlichen Vorgaben in § 3 Abs. 1 Sätze 5 und 6 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 (VG Greifswald, Urteil vom 28. März 2025 – 3 A 768/24 –, ju-

ris, Rn.20; zur *Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Ostseebad G.*). Der Berichtserstatter hält an der Rechtsprechung der Kammer fest. 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.

- 32 2. Die Rechtsanwendung durch die Beklagte im konkreten Fall ist rechtlich zu beanstanden. Der Kläger ist zwar grundsätzlich zweitwohnungssteuerpflichtig. Er hält die Zweitwohnung zumindest auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung vor, jedoch erfolgte die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fehlerhaft.
- 33 a) Der Widerspruchsbescheid der Beklagten ist entgegen der Rechtsauffassung des Klägers nicht bereits deshalb rechtswidrig, weil die Beklagte die Änderungsbescheide vom 17. April 2024 wieder aufgehoben hat und den Ausgangsbescheid vom 13. März 2024 inhaltlich hat wiederaufleben lassen. Denn der Kläger hat seinen Widerspruch gerade nicht auf den nicht abgeholten Teil beschränkt. Hat der Widerspruchsführer den Widerspruch zulässigerweise auf Teile des Ausgangsverwaltungsaktes beschränkt (z.B. bei einer Teilanfechtung), so ist die Widerspruchsbehörde bei ihrer Entscheidung auf diesen Teilaspekt beschränkt (BeckOK VwGO/Hüttenbrink, 70. Ed. 1.4.2024, VwGO § 68 Rn.9, beck-online). Nach den §§ 68 ff. VwGO ist notwendige Bedingung für den Erlass eines Widerspruchsbescheids ein anhängiges Widerspruchsverfahren, welches durch einen Widerspruch des Widerspruchsführers eingeleitet wird, §§ 69, 70 VwGO.
- 34 Unterstellt, der Widerspruch vom 25. April 2024 gegen die Änderungsbescheide wäre formwirksam erhoben worden, so ergibt sich aus diesem keine Beschränkung des erhobenen Widerspruchs. Im Gegenteil, das Widerspruchsschreiben richtet sich ausdrücklich gegen die Änderungsbescheide. Im Übrigen sind die Änderungsbescheide, wie bereits ausgeführt, durch den ursprünglichen Widerspruch miterfasst.
- 35 Obwohl durch die Teilabhilfebescheide der Ausgangsbescheid teilweise aufgehoben wird und damit dessen Wirkungen rückwirkend beseitigt werden, hindert der Teilabhilfebescheid einen Neuerlass des teilweise aufgehobenen Bescheids nicht (VGH München, Beschluss vom 25. November 2019 – 6 ZB 19.10, BeckRS 2019, 30454 Rn.12, beck-online). Der Neuerlass des ursprünglichen Bescheids stellt auch keine „Aufhebung der Aufhebung“ dar, die sich an den Vorschriften über die Rücknahme oder den Widerruf eines Verwaltungsaktes messen lassen müsste (vgl. VGH München, Beschluss vom 25. November 2019 – 6 ZB 19.10, BeckRS 2019, 30454 Rn.12, beck-online; vgl. BeckOK VwGO/Hüttenbrink, 74. Ed. 1.4.2025, VwGO § 72 Rn.12a, beck-online).
- 36 b) Der Kläger hat das streitgegenständliche Objekt inne.
- 37 Gemäß § 2 Abs. 1 ZWS ist *Gegenstand der Steuer das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Gemeinde G.* Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 ZWS ist *steuerpflichtig der Inhaber einer im Gebiet der Gemeinde G liegenden Zweitwohnung.* Nach § 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.*
- 38 aa) 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).

- 39 bb) Die Vermutung der Vorhaltung einer Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung konnte durch den Kläger nicht erschüttert werden. Für ihn besteht die objektive Möglichkeit zur Eigennutzung des Objekts.
- 40 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).

- 41 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).
- 42 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 Steuerstatbestands wiederherstellen (VGH Mannheim, Urteil vom 23. April 1998 – 2 S 112/97 –, juris, Rn.24).
- 43 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).
- 44 Diese Rechtsprechung dient der Wahrung der Steuergleichheit, die ihren Niederschlag in § 85 Satz 1 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 entsprechende Vermutung der Eigennutzung zu widerlegen (vgl. VG Greifswald, Urteil vom 27. Mai 2021 – 2 A 517/21 –, nicht veröffentlicht). 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).
- 45 (1) 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) sowie nach der gebotenen Gesamtwürdigung aller Umstände ist die streitgegenständliche Ferienwohnung des Klägers nicht als reine Kapitalanlage anzusehen.

- 46 Für den Kläger besteht die **objektive Möglichkeit**, die veranlagte Wohnung selbst zu nutzen; denn er ist Eigentümer der streitgegenständlichen Ferienwohnung und hat für diese keinen ganzjährigen Dauermietvertrag abgeschlossen, sondern vermietet sie unter Zuhilfenahme des Online-Portals „F-Dt“ und der Firma G. u. R. Maßgeblich für das Entstehen der Zweitwohnungssteuer ist nicht eine tatsächlich erfolgte Eigennutzung durch sich oder Angehörige zu konsumtiven Zwecken, sondern die bloße Möglichkeit dazu. Darin zeigt sich der steuerbare Aufwand. Dass das streitgegenständliche Objekt auch in nicht unerheblichem Ausmaß zur Einkommenserzielung genutzt wird, steht dem nicht entgegen.
- 47 (2) In § 1 des Nutzungs- und Dienstleistungsvertrages mit der Firma G. u. R. ist die *Selbstnutzung durch den Auftraggeber (den Kläger) ausgeschlossen worden*. Des Weiteren ist in diesem Paragraphen geregelt, dass der Kläger *den Auftragnehmer mit der Übertragung von Hausservicetätigkeiten und Hausvermietung an Urlaubsgäste ab dem 1. November 2023 beauftragt*.
- 48 Wie bereits oben ausgeführt, stellt die Übertragung der Vermietung an einen Dritten unter Ausschluss der Eigennutzung sowie unter Nachweis ganzjähriger Vermietungsbemühungen einen Umstand dar, der die Vermutung zur Vorhaltung der Wohnung auch zu persönlichen Zwecken erschüttern kann. Dies ist jedoch kein Automatismus und ein solcher Vertrag stellt lediglich ein Indiz für die Annahme dar, dass es sich bei dem Objekt um eine Kapitalanlage handelt.
- 49 Ein solcher Vertrag und Eigennutzungsausschluss muss jedoch auch „gelebt“ werden, damit er bei der Würdigung des Einzelfalls Berücksichtigung finden kann (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. Dem Kläger dürfte insoweit zu folgen sein, als dass es für die rechtliche Beurteilung des Vertrages mitsamt Eigennutzungsausschlusses nicht darauf ankommen kann, unter welcher Bezeichnung die Firma G. u. R. firmiert. Dass das Wort „Vermietung“ darin nicht zu finden ist, ist unbeachtlich.
- 50 Anders verhält es sich hingegen mit dem Umstand, dass der Vertragspartner seit Anfang 2021 sein Gewerbe bereits abgemeldet hat. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die vorgelegten Rechnungen Positionen für erbrachte Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie Gartenarbeiten enthalten. Etwaige erbrachte Vermietungsdienstleistungen werden nicht aufgeführt oder berechnet. Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass auf dem Online-Portal „F-D“ der Kläger ausdrücklich als Vermieter und Vertragspartner aufgeführt wird und nicht die Firma G. u. R. Aufgrund einer umfassenden Würdigung all dieser Umstände kann dieser Vertrag nicht als Indiz für eine Kapitalanlage gewertet werden, sondern der Kläger hat nach wie vor die tatsächliche Verfügungsmacht über das veranlagte Objekt und kann über das ob, wann und wie der Vermietung entscheiden (vgl. VG Greifswald, Urteil vom 13. Januar 2025 – 3 A 999/22 – nicht veröffentlicht).

licht; dieser Fall betraf Eigentümer, die über eine eigene Website mehrere Ferienobjekte in Eigenregie an wechselnde Gäste vermieteteten).

- 51 Es gilt ebenfalls zu beachten, dass der Kläger keine solche Auslastung vorgetragen hat, dass von einem tatsächlichen Ausschluss einer Eigennutzungsmöglichkeit gesprochen werden kann. Auch wenn der Eigentümer das Objekt überwiegend gewerblich nutzt, schließt dies die Möglichkeit zur Eigennutzung nicht automatisch aus. Insbesondere hat er unter anderem bei einer Eigenvermietung über ein Online-Portal die Möglichkeit Zeiträume zu sperren und sich oder Familienangehörige einzumieten. Überdies steht ihm in den vermietungsfreien Zeiten die Wohnung zur Eigennutzung zur Verfügung. 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.
- 52 Im Übrigen wurde der streitgegenständliche Vermittlungsvertrag nicht mit einer überregionalen Agentur abgeschlossen. Nach der Rechtsprechung ist es – wie bereits erörtert – erforderlich, dass die Übertragung der Vermietung an eine überregionale Agentur unter Ausschluss der Eigennutzung sowie unter Nachweis ganzjähriger Vermittlungsbemühungen erfolgt, um die Vermutung, die Zweitwohnung werde auch für private Lebenszwecke vorgehalten, zu erschüttern (BVerwG, Urteil vom 10. Oktober 1995 – 8 C 40.93 –, juris, Rn.12; OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. Januar 2008 – 9 ME 322/07 –, juris, Rn.7). Dabei folgt das von der Rechtsprechung entwickelte Merkmal der „Überregionalität“ aus Ziffer 2.2.1 des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 4. Mai 1994 – IV B S. 2253 – 34/94 zur steuerlichen Behandlung von Ferienwohnungen (NJW 1994, 2339). Danach ist ein ausschließliches Bereithalten zur Vermietung dann anzunehmen, wenn der Steuerpflichtige die Entscheidung über die Vermietung der Ferienwohnung während des Zeitraums, in dem er die Wohnung selbst nicht nutzt oder unentgeltlich überlässt, einem ihm nicht nahestehenden Vermittler (z.B. einem überregionalen Reiseveranstalter) überträgt und eine Eigennutzung vertraglich ausschließt. Insoweit kommt es nicht so sehr darauf an, ob bzw. dass ein Vermittler ortsübergreifend oder gar deutschlandweit tätig ist. Vielmehr ist maßgeblich, dass zwischen dem Vermittler und dem Steuerpflichtigen kein Näheverhältnis in Form einer persönlichen oder wirtschaftlichen Abhängigkeit besteht. Eine persönliche Abhängigkeit kann dabei aus privaten (z.B. verwandtschaftliches oder freundschaftliches Verhältnis) oder beruflichen Beziehungen resultieren. Dagegen kann sich eine wirtschaftliche Abhängigkeit u.a. daraus ergeben, dass der Vermittler nur über einen kleinen Kundenstamm bzw. ein kleines Portfolio an Ferienwohnungen vor Ort verfügt und daher die Einnahmen aus dem in Rede stehenden Vermittlungsvertrag mit dem Steuerpflichtigen prozentual einen erheblichen Anteil des Umsatzes des Vermittlers ausmachen. Denn in derartigen Fällen besteht die konkrete Gefahr, dass ein vertraglich vereinbarter Eigennutzungsausschluss aufgrund einer aus der persönlichen oder wirtschaftlichen Abhängigkeit resultierenden Lage nicht hinreichend scharf kontrolliert und damit der Vertrag tatsächlich nicht gelebt wird (VG Stade, Urteil vom 15. August 2024 – 10 A 1019/21 –, juris, Rn.40). Es ist vorliegend naheliegend, dass die Firma G. u. R., die seit Anfang 2021 als Gewerbe abgemeldet ist, nach außen hin im konkreten Fall nicht als Vermieter, bzw. Vermittler auftritt und primär Reinigungsarbeiten und Tätigkeiten im Bereich des Gartenbaus ausführt, über kein größeres Portfolio an Ferienwohnungen in ihrem Bestand verfügt, welche sie gewerblich an wechselnde Feriengäste vermietet. Somit kann vorliegend nicht festgestellt werden, dass es sich bei dem streitge-

genständlichen Vermittlungsvertrag um einen Vertrag mit einer „überregionalen Agentur“ im obigen Sinne handelt.

- 53 (3) Entgegen der Rechtsauffassung des Klägers sind die Festsetzungen im Bebauungsplan als Eigennutzungsausschluss ebenfalls nicht ausreichend. Entgegenstehende Regelungen im einschlägigen Bebauungsplan sind bei der zweitwohnungsteuerlichen 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, Seppelt, 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).
- 54 (4) Eine andere rechtliche Bewertung ist auch unter Berücksichtigung der eidesstattlichen Versicherung des Klägers nicht möglich.
- 55 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).
- 56 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.

- 57 cc) Nach alledem ist die Vermutung zur Vorhaltung der Wohnung, zumindest auch für persönliche Lebenszwecke, als nicht widerlegt anzusehen.
- 58 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; VG Greifswald, Urteil vom 28. März 2025 – 3 A 768/24 –, juris, Rn.44).
- 59 c) Jedoch erweist sich die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, auch unter Berücksichtigung der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nachgeschobenen Erläuterungen und Datengrundlagen, für die Gemeinde G. als fehlerhaft.
- 60 Gemäß § 4 Abs. 1 ZWS *berechnet sich die Steuerschuld nach dem jährlichen Mietaufwand. Absatz 2 der Vorschrift normiert dementsprechend, dass der jährliche Mietaufwand die jährliche Nettokaltmiete ist, die der Steuerpflichtige nach seinem Mietvertrag für die Benutzung der Wohnung im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat. Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgeltes.*
- 61 Schließlich bestimmt § 4 Abs. 3 ZWS, dass *an Stelle des Betrages nach Abs. 2 als jährlicher Mietaufwand die übliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, gilt. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die jährliche Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.*
- 62 Eine ordnungsgemäße Schätzung der Vergleichsmiete hat sich daran zu orientieren, was für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Aus Gründen der rechtsstaatlichen Bestimmtheit (Art. 20 Abs. 3 GG) und der abgabenrechtlichen Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG) muss der Satzungsgeber allerdings bereits in der Satzung die Parameter festlegen, an denen sich die Schätzung zu orientieren hat (vgl. VGH München, Urteil vom 2. Mai 2016 – 4 BV 15.2778 –, juris, Rn.50). Diesen Vorgaben entspricht die vom kommunalen Satzungsgeber in § 4 Abs. 3 ZWS getroffene

Regelung, wonach die Schätzung der fiktiven Miethöhe in Anlehnung an die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlte Nettokaltmiete geschätzt wird. Dabei ist es unschädlich, dass die Begriffe „Art, Lage und Ausstattung“ in der Satzung im Einzelnen nicht definiert sind, weil sie der Auslegung zugänglich sind (VG Braunschweig, Urteil vom 15. Februar 2024 – 8 A 63/22 –, juris, Rn.65; vgl. auch VG München, Urteil vom 24. November 2022 – M 10 K 20.6523 –, juris, Rn.35).

- 63 Der streitgegenständliche Zweitwohnungssteuerbescheid ist vor diesem Hintergrund rechtswidrig. Die Beklagte hat die Satzungsbestimmungen in dem angefochtenen Bescheid rechtsfehlerhaft angewandt. Sie hat den Mietwert in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft geschätzt, weil sich die Nettokaltmiete als lediglich gegriffener Wert darstellt. Unter Berücksichtigung der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nachgeschobenen Erläuterungen und Erwägungen besteht zumindest im Hinblick auf die Anzahl sowie die Art und Lage der Objekte eine ausreichende Datengrundlage, um eine praktisch und rechtlich verwertbare Schätzungsgrundlage zu haben. Es fehlt jedoch weiterhin an einer ausreichenden Datengrundlage im Hinblick auf das in der Satzung zur Schätzung aufgeführte Kriterium der Ausstattung (dazu unter aa). Des Weiteren finden die in der ZWS genannten maßgeblichen Kriterien (Art, Lage und Ausstattung) zur Schätzung einer ortsüblichen Vergleichsmiete für vergleichbare Objekte nach wie vor überhaupt keine Anwendung (dazu unter bb). Im Übrigen stellt sich die Vornahme eines pauschalen Abschlags auf die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der einschlägigen Satzungsbestimmungen als rechtsfehlerhaft dar (dazu unter cc) (vgl. VG Greifswald, Urteil vom 28. März 2025 – 3 A 768/24 –, juris, Rn.48, 49).
- 64 aa) Die Datengrundlage für die Schätzung einer Vergleichsmiete ist im Hinblick auf die Anzahl der verglichenen Objekte sowie Art und Lage der Objekte ausreichend, jedoch in Bezug auf das Merkmal Ausstattung nach wie vor unzureichend.
- 65 (1) Zunächst einmal gilt es festzustellen, dass es der Beklagten freisteht auch noch im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ihre Schätzgrundlagen tiefergehend zu erläutern und Erwägungen sowie Datengrundlagen nachzuschieben. Die Frage der Zulässigkeit des Nachschiebens von rechtlichen und tatsächlichen Erwägungen beantwortet sich nach dem materiellen Recht und dem Verwaltungsverfahrenrecht. Neue Gründe für einen Verwaltungsakt dürfen nach dem allgemeinen Verwaltungsverfahrenrecht nur nachgeschoben werden, wenn sie schon bei Erlass des Verwaltungsakts vorlagen, dieser nicht in seinem Wesen verändert und der Betroffene nicht in seiner Rechtsverteidigung beeinträchtigt wird (BVerwG, Beschluss vom 15. Mai 2014 – 9 B 57/13 –, juris, Rn.11). Diesen Überlegungen liegt der Rechtsgedanke des § 114 Satz 2 VwGO zu Grunde. Der streitgegenständliche Abgabenbescheid wurde vorliegend durch die nachträglichen Erwägungen nicht geändert, die maßgeblichen Daten beziehen sich auf vor Erlass des Bescheides liegende Jahre (u.a. 2022 und 2023). Insoweit ist das Nachschieben von Gründen im konkreten Fall unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 114 Satz 2 VwGO analog nicht unzulässig.
- 66 (2) Im Rahmen eines Schätzungsverfahrens können Tatsachenfeststellungen auch mit einem geringeren Grad an Überzeugung getroffen werden, als dies in der Regel geboten ist. Das gewonnene Schätzungsergebnis muss aber jedenfalls schlüssig, wirtschaftlich möglich und vernünftig sein. Fehlerhaft ist eine Schätzung insbesondere dann, wenn sie auf falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht, wenn wesentliche Tatsachen nicht ermittelt oder außer Acht gelassen oder wenn der Schätzung unrichtige Maßstäbe zugrunde gelegt werden (VG Greifswald, Urteil vom 28. März 2025 – 3 A 768/24 –,

juris, Rn.51; VG Braunschweig, Urteil vom 15. Februar 2024 – 8 A 63/22 –, juris, Rn.76; vgl. OVG Bautzen, Urteil vom 10. September 2019 – 4 A 1403/18 –, juris, Rn.25; VGH Mannheim, Urteil vom 24. Juni 2013 – 2 S 2116/12 –, juris, Rn.53 m.w.N). Ursprünglich wurden für die Gemeinde G. nach Aktenlage lediglich die Nettokaltmieten für fünf unterschiedliche Objekte ermittelt. In der Gemeinde G. befinden sich ausweislich der Verwaltungsanweisung 165 Eigenheimgrundstücke und 81 Mietwohngrundstücke jeweils mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der mit Schriftsatz vom 28. Juli 2025 eingereichten Daten zu Größe und Nettokaltmieten von Mietwohnungen in der Gemeinde G. wurden nunmehr Nettokaltmieten für das Jahr 2022 von alleine 93 Wohnungen, die von der kommunalen Wohnungsgenossenschaft „R.“ vermietet werden, erfasst. Dazu kommen noch einmal die Daten für das Jahr 2022 von 21 kommunalen Wohnungen, die von der D. verwaltet werden. All diese kommunalen Wohnungen liegen in der Straße R. 6 bis 21. Auch für den privaten Wohnungsmarkt wurden nachträglich insgesamt die Daten zu Größe und Nettokaltmiete für weitere 37 Wohnungen ausgewertet. Bei zwei davon begann das Mietverhältnis Ende 2022 zu laufen, bei den übrigen im Verlauf des Jahres 2023. Auch die Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes befinden sich allesamt in derselben Straße (A-Straße). Insoweit liegt eine repräsentative Datenlage bzgl. der Anzahl der verglichenen Objekte vor.

- 67 (3) Es fehlt indes weiterhin an einer hinreichenden Datenlage in Bezug auf die Ausstattung der miteinander verglichenen Objekte. Entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten ist eine ausreichende Datenlage auch in Bezug auf dieses Kriterium relevant, da § 4 Abs. 3 ZWS u.a. die Vergleichbarkeit der Ausstattung als maßgebliches Kriterium für die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete anführt. Der Umstand, dass die ausgewerteten Wohnungen allesamt unmöbliert vermietet werden und die streitgegenständliche Wohnung als Ferienwohnung möbliert vermietet wird, stellt keine hinreichende Differenzierung nach der Ausstattung dar. Unter dem Begriff „Ausstattung“ darf insbesondere nicht nur die Möblierung der Wohnung verstanden werden. Auch nicht möblierte Wohnungen können sich im Hinblick auf die Ausstattung unterscheiden (z.B. Badewanne oder Dusche, Balkon oder Garten oder keins von beidem, einfach verglaste Fenster oder dreifach verglast, Außenjalousien, etc.).
- 68 Ein Durchschnittswert der Mieten für Wohnungen unterschiedlicher Art, Lage und Ausstattung kann nicht Ausgangspunkt für Zu- und Abschläge in Bezug auf Art, Lage und Ausstattung sein (vgl. OVG A-Stadt-Brandenburg, Urteil vom 26. Januar 2015 – 9 B 7.14 –, juris, Rn.23; OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. Oktober 2021 – 9 ME 146/21 –, juris, Rn.33). Daher ist in einem ersten Schritt notwendig, über ausreichend Daten im Hinblick auf die in der Satzung aufgeführten Kriterien zu verfügen, um in einem zweiten Schritt mit Zu- und Abschlägen in Bezug auf Art, Lage und Ausstattung konkret arbeiten zu können. Der Beklagten ist zuzustimmen, dass es nicht darum geht, dass eine exakte Berechnung im Sinne einer konkreten Kalkulation des gesuchten Wertes, welche sämtliche Wohnungen mit einbezieht, vorgenommen wird. Daher ist es nicht erforderlich, dass die Schätzung die Realität in allen Einzelfällen trifft, denn schließlich zielt ein solches Schätzungsverfahren lediglich auf eine realitätsgerechte Bemessung eines bestimmten Wertes – hier der Nettokaltmiete – ab (vgl. dazu VG Oldenburg, Beschluss vom 25. April 2024 – 3 B 3403/23 –, juris, Rn.81). Auch haben die Kläger keinen Anspruch auf ein bestimmtes, aus ihrer Sicht optimales Verfahren zur Feststellung des Mietwerts der Wohnung. Die Beklagte trifft weder eine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels, noch zur Einholung eines Sachverständigengutachtens. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Beklagte die Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer nicht in sachgerechter Weise zu ermit-

teln hat und insbesondere für eine ausreichende Datengrundlage in Bezug auf die Kriterien zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu sorgen hat (vgl. VGH München, Beschluss vom 4. März 2021 – 4 ZB 20.246 –, juris, Rn.16).

- 69 Die Schätzung ist ein Verfahren, Besteuerungsgrundlagen mit Hilfe von Wahrscheinlichkeitsüberlegungen zu ermitteln, wenn eine sichere Feststellung trotz des Bemühens um Aufklärung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Aus dem Wesen der Schätzung folgt, dass der Behörde dabei ein gewisser Spielraum zugebilligt werden muss. Eine Schätzung muss die Realität daher nicht gleichsam nachzeichnen, muss aber nach nachvollziehbaren und auf allen zur Verfügung stehenden Erkenntnis- sowie Erfahrungsquellen fußenden Kriterien versuchen, die Wirklichkeit möglichst wahrscheinlichkeitsnah abzubilden (vgl. OVG A-Stadt-Brandenburg, Urteil vom 26. Januar 2015 – OVG 9 B 7.14 –, juris, Rn.23). Aus dem Wesen der Schätzung folgt jedoch nicht, dass diese auf Grundlage fehlender Datenquellen erfolgen kann, wenn die einschlägige Satzung gerade eine Differenzierung im Rahmen der Vergleichbarkeit nach Art, Lage und Ausstattung voraussetzt.
- 70 Der gerichtlich nicht zu beanstandende Schätzungsspielraum der Behörde erstreckt sich darauf, dass aus den vorhandenen Daten zu den verschiedenen Parametern der ZWS, die im Regelfall nicht für alle Objekte der Gemeinde vorliegen dürften, im Wege der Praktikabilität und zulässigen Pauschalierung für sämtliche in der Gemeinde liegenden Objekte Ausgangswerte gebildet werden können, die dann in einem weiteren Schritt mittels Zu- und Abschlägen für das jeweilige Objekt individualisiert werden. Dabei ist es, wie bereits erörtert, nicht Ziel und Aufgabe der veranlagenden Behörde jedes Objekt bis ins kleinste Detail genau zu bewerten. Auch hier greift der Schätzungsspielraum, der es der Behörde erlaubt, durch ein Verfahren mit Zu- und Abschlägen in einem zulässigen Umfang pauschalierend zu arbeiten, welche sich nach den im ersten Schritt gewonnenen Daten berechnen.
- 71 bb) Daran anschließend ist weiterhin festzustellen, dass die in § 4 Abs. 3 ZWS genannten Kriterien zur Schätzung einer ortsüblichen Vergleichsmiete keine Berücksichtigung in der konkreten Ermittlung der Vergleichsmiete finden.
- 72 Danach wird die ortsübliche Miete in Anlehnung an die Nettokaltmiete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig zu entrichten ist, geschätzt. Diesem Anspruch werden die Abbildungen von sowohl Art und Lage als auch Ausstattung nicht gerecht, sodass auch deswegen der Schätzungsvorgang und das Schätzungsergebnis nicht plausibel sind (vgl. VG Braunschweig, Urteil vom 15. Februar 2024 – 8 A 63/22 –, juris, Rn.89; VG Greifswald, Urteil vom 28. März 2025 – 3 A 768/24 –, juris, Rn.53). Es fehlt vorliegend zumindest in Bezug auf das Kriterium „Ausstattung“ an einer entsprechenden Datengrundlage, in der überhaupt nach den oben genannten Kriterien differenziert wird und diese erfasst werden. Gesetzt den Fall, die Beklagte hätte eine ausreichende Datengrundlage ermittelt, dann hätte in einem zweiten Schritt für die jeweilige Gemeinde (z.B. G.) ein Durchschnittsmietzins aus allen im Gemeindegebiet gelegenen Objekten gebildet werden müssen. Der Durchschnitt muss sich aber auf eine nach Art, Lage und Ausstattung fassbare Wohnungskategorie beziehen. Wie bereits ausgeführt kann ein Durchschnittswert für Wohnungen unterschiedlicher Art, Lage und Ausstattung nicht Ausgangspunkt für Zu- und Abschläge in Bezug auf Art, Lage und Ausstattung sein (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26. Januar 2015 – 9 B 7.14 –, juris, Rn.23; OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. Oktober 2021 – 9 ME 146/21 –, juris, Rn.33). Dieser so errechnete Mietwert ist dann Grundlage der Schätzung für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung. Anschließend daran hat eine gesonder-

te Bewertung der Lage, Art und Ausstattung des konkret zu steuernden Objekts zu erfolgen. Um ausgehend von der Nettokaltmiete als Basismiete eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung und Erhebung der Zweitwohnungssteuer zu ermöglichen, ist eine weitere Differenzierung möglich, wenn nicht gar geboten (VG Greifswald, Urteil vom 28. März 2025 – 3 A 768/24 –, juris, Rn.53). Eine solche Differenzierung kann dem Grunde nach auch anhand der Gebäudeart, des Baujahres bzw. der Ausstattung und der Lage vorgenommen werden. Diesen Kriterien kann eine grundsätzliche Eignung zur Erfassung des Belastungsgrundes nicht abgesprochen werden. Somit würde auch dem aus dem allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG abgeleiteten Gebot der Besteuerung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit (Leistungsfähigkeitsprinzip) Rechnung getragen (VG Braunschweig, Urteil vom 15. Februar 2024 – 8 A 63/22 –, juris, Rn.88).

- 73 cc) Des Weiteren vermögen die Ausführungen der Beklagten, warum nicht der mathematisch ermittelte Vergleichswert festgesetzt wurde, sondern ein pauschaler Abschlag von 1,60 € je m² vorgenommen wurde und für die Gemeinde G. ein Wert von 7,00 € je m² als ortsübliche Vergleichsmiete festgesetzt wurde, nicht zu überzeugen.
- 74 Nach der Verwaltungsanweisung der Beklagten zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete beläuft sich diese auf 8,60 € je m². Aus den nachgereichten Daten ergibt sich nach dem Vortrag der Beklagten ein durchschnittlicher Mietzins von ca. 8,00 € je m². In der Verwaltungsanweisung wird der pauschale Abschlag und die Festsetzung auf 7,00 € je m² *mit der örtlichen Infrastruktur in der Gemeinde G. und der Vergleichbarkeit mit den anderen touristisch geprägten Orten der Halbinseln Wittow und Jasmund begründet*. Überdies wird ausgeführt, dass *die Kaltmieten in den einzelnen Gemeinden stark voneinander abweichen, sodass die Kaltmieten als Schätzgrundlage nicht für das gesamte Amtsgebiet einheitlich angesetzt werden können. Die Tarife wurden in Wiek, Lohme und Sagard leicht aufgerundet, in den übrigen Gemeinden jedoch abgerundet, sodass am Ende eine vertretbare Mischung entsteht*.
- 75 Zunächst einmal ist festzustellen, dass es sich bei den festgesetzten 7,00 € je m² um einen sogenannten „politischen“ Wert handelt. Die erhobenen Vergleichsmieten haben gerade für die Gemeinde G. aufgezeigt, dass andere Quadratmeterpreise erzielt werden. Die Infrastruktur der Gemeinde G. kann daher nicht nochmal negativ für die Quadratmeterpreise berücksichtigt werden, denn diese dürfte bereits in den tatsächlich erzielten Quadratmeterpreisen u.a. zum Ausdruck kommen. Auch kommt es nach der ZWS zur Ermittlung, bzw. Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Gemeinde G. *nur auf Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung an*. Inwieweit generell die Halbinseln Wittow und Jasmund in irgendeiner Weise pauschal Berücksichtigung finden sollen, erschließt sich dem Gericht nicht. Darüber hinaus hat der Beklagte nicht dargelegt, warum gerade die Vergleichbarkeit mit der Halbinsel Jasmund einen Abschlag von über 1,00 € je m² rechtfertigt.
- 76 Schließlich geht es im streitgegenständlichen Fall um die Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete für die Gemeinde G. Weder nach der ZWS, noch nach der Rechtsprechung ist es erforderlich, dass im gesamten Amtsgebiet des Amtes Nord-Rügen ein einheitlicher Mietwert festgesetzt wird. Gerade die nach eigenem Vortrag der Beklagten in den einzelnen Gemeinden stark voneinander abweichenden Nettokaltmieten deuten darauf hin, dass die ortsüblichen Vergleichsmieten der jeweiligen Gemeinden unterschiedlich sind und eine Vergleichbarkeit über das gesamte Amtsgebiet gerade nicht gegeben ist. Daher wäre für jede Gemeinde in konsequenter Anwendung ihrer Zweitwohnungs-

steuersatzung ein eigener Mietwert festzulegen und nicht durch Auf- und Abrundung ein einheitlicher für das Amtsgebiet.

- 77 dd) Ferner kommt es für die Bejahung einer Rechtsverletzung nicht darauf an, ob die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete oberhalb der festgesetzten Vergleichsmiete liegt, sondern einzig auf die Tatsache, dass die festgesetzte Vergleichsmiete fehlerhaft ermittelt worden ist.
- 78 Gegenüber der veranlagenden Behörde besteht für den Steuerpflichtigen wie bereits erörtert ein Recht auf sachgerechte und ordnungsgemäße Ermittlung der Vergleichsmiete (vgl. VGH München, Beschluss vom 4. März 2021 – 4 ZB 20.246 –, juris, Rn.16). Dieses Recht ist unabhängig davon verletzt, ob die tatsächliche Vergleichsmiete höher liegt, als die festgesetzte, wenn die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht den Vorgaben der Satzung entspricht. Es ist daher aufgrund der mehrfach angeführten einschlägigen Bestimmungen der ZWS festzustellen, dass der Kläger gemäß § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO in seinen Rechten verletzt ist. Dies gilt unabhängig davon, ob die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete oberhalb der festgesetzten 7,00 € je m² liegt. Insofern bedarf es auch keines Sachverständigengutachtens zur Frage, ob die ortsübliche Vergleichsmiete oberhalb der festgesetzten 7,00 € je m² liegt, denn die Frage, ob eine Rechtsverletzung vorliegt ist eine Rechtsfrage und keine Tatsachenfrage und kann nicht von einem Sachverständigen beantwortet werden.
- 79 d) Unabhängig davon, dass es für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des streitgegenständlichen Bescheids nicht mehr auf die Frage ankommt, ob die von der Beklagten zugrunde gelegte Wohnfläche von 100 m² korrekt ist, ist festzustellen, dass sich die Größe der streitgegenständlichen Wohnung gemäß § 4 Abs. 3 ZWS nach den einschlägigen Vorschriften der Wohnflächenverordnung (nachfolgend: WoFIV) bemisst. Gemäß § 2 Abs. 1 WoFIV *umfasst die Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören*. Gemäß § 3 Abs. 1 WoFIV *ist die Grundfläche nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln*. In den vom Kläger eingereichten Bauunterlagen wurde die Wohnfläche gemäß der DIN Norm 277 bemessen. Diese Vorschrift dient der Baukostenermittlung. Dabei kann es im Einzelfall zu erheblichen Abweichungen zu einer nach der WoFIV berechneten Wohnfläche kommen (Cramer in NZM 2017, 457, beck-online). Daher können die Werte aus den Bauunterlagen nicht unesehen von der Beklagten übernommen werden, zumal der Kläger in der Erklärung zur Zweitwohnungssteuer selbst eine Wohnfläche von 97 m² angab.
- 80 IV. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 81 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nummer 11, 711 ZPO.
- 82 Gründe für die Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a VwGO liegen nicht vor.