Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes KAG M-V in der aktuell gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 01.10.2026 nachfolgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen erlassen.

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen.

§ 3 Begriff der Zweitwohnung

(1) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung nach Abs. 2, die jemand neben seinem Hauptwohnsitz im melderechtlichen Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familie innehat. Eine Zweitwohnung ist auch jede Wohnung, welche nach dem Bundesmeldegesetz im Melderegister als Nebenwohnung erfasst ist oder zu erfassen wäre. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

(2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu dem eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette gehören.

§ 4 Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung (AO).

(3) Von der Steuerpflicht ausgenommen sind:

a. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) in der jeweils geltenden Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, deren Inhaber vor dem 3. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden. Soweit die Entfernung zwischen dem Hauptwohnsitz des Inhabers der Gartenlaube

und der Gartenlaube über 50 km beträgt, wird vermutet, dass die Gartenlaube dauernd zu Wohnzwecken genutzt wird und insoweit über eine Beschaffenheit verfügt, die entgegen der Forderungen der §§ 3 Abs. 2 und 20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz zum Wohnen geeignet ist. Der Inhaber der Gartenlaube kann diese Vermutung durch Beibringung geeigneter Nachweise im Einzelfall widerlegen;

b. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden;

c. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen;

d. Kur- und Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, -wohnungen oder -zimmern mit einer Aufenthaltsdauer von unter zwei Monaten, die nicht gleichzeitig Inhaber der Zweitwohnung sind;

e. Eine, aus beruflichen Gründen, gehaltene Zweitwohnung einer minderjährigen Person oder einer nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten oder einer eingetragenen Lebenspartnerschaft führenden Person, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet oder

f. an Kur– und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Eigennutzung unter zwei Monaten liegt.

§ 5 Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietwert der Wohnung.

(2) Der jährliche Mietwert ist das Gesamtentgelt, welches der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

(3) An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietwert die ortsübliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorrübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind.
Die ortsübliche Miete orientiert sich an der jeweils gültigen Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII, die zu Beginn eines Kalenderjahres in Kraft ist. Dabei wird der Vergleichsraum (VR) aus Tabelle / Übersicht I und die Nettokaltmieten (KM) aus Tabelle / Übersicht IV (Angemessene Netto-Kaltmiete in Euro) zu Region VR - Insel Usedom zugrunde gelegt.
Als Mietwert wird der Mittelwert für Wohnungen von 45m² bis 120m² festgesetzt. Der Mittelwert je m² berechnet sich aus den jeweils angegebenen Nettokaltmieten gemäß dem Absatz 3.3.3. „Angemessenheit der kalten Kosten einer Unterkunft“ der KdU-Richtlinie im Verhältnis zur angemessenen Wohnfläche nach Personen gemäß dem Absatz 3.3.1. „Angemessene Wohnungsgrößen" der KdU-Richtlinie wie folgt:

Personen pro Haushalt	Angemessene Wohnfläche	Netto-Kaltmiete mtl.	Durchschnittswert
1	45	380	8,44 €
2	60	480	8,00 €
3	75	570	7,60 €
4	90	680	7,56 €
5	105	900	8,57 €
		Mittelwert:	8,03 €

Für Wohnungen, die nur vorübergehend zum Wohnen geeignet sind, werden nur 2/3 des Mietwertes in Ansatz gebracht.

(Erläuterung: Aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet.)

a. Für Wohnungen, die ganzjährig zum Wohnen geeignet sind, wird der volle Mietwert in Ansatz gebracht.
(Erläuterung: die Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnungsnutzung.)

(4) Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiträumen zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

§ 6 Erhebung und Fälligkeit der Steuerschuld

(1) Die Steuerpflicht entsteht am 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres.

(2) Ist eine Wohnung erst nach dem 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendervierteljahres.

(3) Die Steuer wird als Jahresaufwandssteuer durch Bescheid festgesetzt. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt im Kalenderjahr 20 % der Bemessungsgrundlage nach § 5 dieser Satzung.

§ 8 Anzeige- und Mitteilungspflichten

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe sowie alle der Besteuerung zugrunde liegenden Tatsachen sind der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über das Amt Usedom-Nord, auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck innerhalb von zwei Wochen nach Beginn der Steuerpflicht

bzw. Aufgabe der Wohnung anzuzeigen. Der Vordruck ist eigenhändig oder mittels elektronischer Signatur (SigG, eIDAS-Verordnung) zu unterschreiben.

(2) Die Steuerpflichtigen habe alle Angaben zu unterbreiten, die zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuer erforderlich sind.

(3) Die Angaben der Steuerpflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, nachzuweisen.

(4) Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermittler, Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen verpflichtet, dem Amt Usedom-Nord für die Gemeinde Ostseebad Karlshagen auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 93 der Abgabenordnung mitzuteilen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig:

a. über steuerrechtliche erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht
oder
b. die Gemeinde Ostseebad Karlshagen pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt
und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz nach § 16 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig:

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind,
oder
2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt.

(3) Zuwiderhandlungen gegen § 8 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes M-V.

(4) Gemäß § 17 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Mecklenburg- Vorpommern kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 €, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße mit bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

§ 10 Verarbeitung personenbezogener Daten

Das Amt Usedom-Nord, handelnd für die Gemeinde Ostseebad Karlshagen, ist berechtigt, zur Durchführung der Besteuerung Daten iSd Art. 13 und 14 der Datenschutzgrundverordnung zu erheben und zu verarbeiten.
Datenschutzhinweise des Amtes Usedom Nord befinden sich unter:
https://www.amtusedomnord.de/datenschutz

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2027 in Kraft.

Mit gleichem Datum tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen vom 18.11.2021, einschließlich der 1. Änderung vom 04.10.2023, der 2. Änderung vom 28.11.2024, der 3. Änderung vom 04.12.2025 außer Kraft.

Ostseebad Karlshagen, den 02.10.2026

.....

Sven Käning

„Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können die Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.“

Unter Amt Usedom-Nord, Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz kann sich jedermann Satzungen der Gemeinde kostenpflichtig zusenden lassen.
Textfassungen von allen Satzungen der Gemeinde werden unter obiger Adresse bereitgehalten und liegen dort zur Mitnahme aus.

Die Bekanntmachung erfolgte am 06.10.2026 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 06.10.2026 gez.