

# BESCHLUSS

**Beschlussorgan:**  
Gemeindevertretung

**Sitzung vom:**  
19.02.2025

**Niederschrift zur Sitzung**  
GVA/012/2025

**10. Satzung zur Aufhebung und Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop**  
Vorlage: 4-068/25

**Kurzbeschluss:** einstimmig beschlossen  
**Abstimmung:** Ja 8  
**Beschluss-Nr.:** 4-007/2025

## **Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop beschließt in ihrer Sitzung am 19.02.2025 die Satzung zur Aufhebung und Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in der vorliegenden Fassung.

## **Sachverhalt und Begründung:**

In einem anhängigen Verwaltungsstreitverfahren wurde das Amt Darß/Fischland vom Verwaltungsgericht, in einer mündlichen Verhandlung, darauf hingewiesen, dass die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 17.12.2024 rechtswidrig sein dürfte. Damit die Gemeinde wieder eine rechtmäßige Zweitwohnungssteuersatzung hat, wurde die in der Anlage beigefügte Satzung zur Beschlussfassung erarbeitet.

Im **Artikel 1 Nr. 1 der Satzung** wurde die Satzung vom 17.12.2024 ersatzlos, einschließlich ihres rückwirkenden Inkrafttretens, aufgehoben. Somit tritt die vorherige Satzung vom 23.12.2022 in der Fassung der 1. Änderung der Satzung vom 21.12.2023 und der 2. Änderung der Satzung vom 10.09.2024 wieder in Kraft.

Aus der fehlenden Regelung, hier die Differenzierung hinsichtlich des Nutzungsumfang beim Steuermaßstab, in der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop vom 19.09.2019 in der Fassung der 1. Änderung der Satzung vom 19.12.2019 und in der Fassung der 2. Änderung der Satzung vom 28.08.2020 dürfte sich die Rechtswidrigkeit der Satzung ergeben.

Liegen die Möglichkeiten zur Eigennutzung und das damit einhergehende Vorhalten für die persönliche Lebensführung unter zwei Monaten, kann der Inhaber einer Zweitwohnung gemäß der aktuellen Rechtsprechung nicht zur vollen, sondern nur zu einer geminderten Jahressteuer herangezogen werden. Dabei kann die steuererhebende Gemeinde entscheiden, in welcher Weise die Steuererhebung für Zeiträume einer möglichen Eigennutzung von weniger als zwei Monaten gestaffelt wird.

An einer entsprechenden Regelung fehlt es bisher in der Zweitwohnungssteuersatzung.

Mit der vorliegenden Änderung wird der Hinweis des Gerichtes aufgenommen und eindeutig definiert, dass bei einer ganzjährig ausgeschlossenen Eigennutzung oder der Eigennutzungsmöglichkeit von unter 62 Tagen keine Zweitwohnungssteuer erhoben wird. Diese Regelung wurde in der Gemeinde bereits praktiziert.

Mit **Artikel 1 Nr. 2 der Satzung** wird folgende Regelung in der Satzung vom 19.09.2019 in der Fassung der 1. Änderung der Satzung vom 19.12.2019 und in der Fassung der 2. Änderung der Satzung vom 27.08.2020 im § 6 Abs. 6 aufgenommen: „Besteht für den Inhaber/die Inhaberin einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mehr als 62 Tagen im Kalenderjahr, so entsteht die Zweitwohnungssteuer als volle, ungekürzte Jahressteuer und wird in vollem Umfang erhoben. Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen ist, sind grundsätzlich den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für die Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

Bei ganzjährig ausgeschlossener Eigennutzungsmöglichkeit oder der Eigennutzungsmöglichkeit von bis zu 62 Tagen wird keine Zweitwohnungssteuer erhoben.“

Wir haben von dem Verwaltungsgericht den Hinweis erhalten, dass diese Regelung im § 4 Abs. 3 der Satzung vom 21.12.2022 in der Fassung der 1. Änderung der Satzung vom 21.12.2023 und der 2. Änderung der Satzung vom 10.09.2024 Bedenken begegnen.

Der **Artikel 1 Nr. 3 der Satzung** regelt den § 4 Abs. 3 nun wie folgt: „An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt werden, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.“

In der Satzung vom 17.12.2024 wurde im § 5 der Steuersatz ab dem 01.01.2025 auf 25 v. H. erhöht. Durch die Aufhebung der Satzung wurde die Höhe des Steuersatzes nun in **Artikel 1 Nr. 4 der Satzung** geregelt.

Als Anlage zu dieser Beschlussvorlage ist die Satzung beigelegt.

gez. Paula Mildahn  
Sachgebietsleiterin Steuern  
Amt für Finanzen

**Finanzielle Auswirkungen: keine**

---

Die Richtigkeit des Beschlusses und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß geladen worden ist.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Benjamin Heinke  
Bürgermeister

