

Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mustin vom 15.12.2021

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GOVBl. M-V 2025, S. 130, 136) und der §§ 1 bis 3, 8 und 17 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12 April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Mai 2023 (GOVBl. M-V 2023, S.650) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Mustin am 23. April 2026 folgende 1. Änderungssatzung erlassen:

Präambel

Die Behörden und Verwaltungen sind dazu angehalten, in Wort und Schrift geschlechtergerechte Formulierungen zu verwenden. In der vorliegenden Zweitwohnungssteuersatzung beziehen sich deshalb die im generischen Maskulinum gehaltenen Formulierungen auf männliche, weibliche und diverse natürliche Personen.

Artikel 1

§ 2 der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

Absatz 1

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet der Gemeinde Mustin.

Absatz 2

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung im melderechtlichen Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte auch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Einwohners. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

Absatz 3

Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über

- ein Fenster
- eine Tür
- eine Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung
- eine Trinkwasserversorgung sowie
- eine Toilette zumindest in vertretbarer Nähe

verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist. Das vorübergehende Fehlen von Strom und Wasser führt nicht zur Befreiung von der Zweitwohnung, sofern § 3 Abs. 3 der Zweitwohnungssteuersatzung davon unberührt bleibt.

Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z.B. hinsichtlich der Kochgelegenheit und Toiletten, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.

Absatz 4

Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975, GBl. I Nr. 27 S. 465) errichtet worden sind sowie Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils geltenden Fassung, deren Inhaber vor dem 03. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden.

Absatz 5

Zweitwohnungen sind nicht Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a, mit Ausnahme der Nr. 8 BKleingG.

Absatz 6

Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen, überwiegend genutzten Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder eines nicht dauernd getrenntlebenden eingetragenen Lebenspartners, dessen gemeinsame eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer. Als Zweitwohnungen gelten ebenfalls nicht an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Nutzungsdauer jeweils unter einem Monat liegt. Wohnungen, die minderjährige Personen während der Schul- und Ausbildung in der Gemeinde Mustin innehaben, gelten ebenso nicht als Zweitwohnungen.

Absatz 7

Jede weitere Wohnung im Gemeindegebiet unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer.

Artikel 2

In § 3 wird **Absatz 3** ersatzlos gestrichen und **Absatz 4** wird zu **Absatz 3**.

§ 3 Absatz 3 Satz 1 wird neu gefasst:

Hat der Inhaber nach Absatz 1 die Möglichkeit der Eigennutzung der Zweitwohnung von mehr als 62 Tagen im Kalenderjahr, so ist die Zweitwohnungssteuer im vollen Umfang zu erheben.

Artikel 3

§ 4 wird wie folgt neu gefasst:

Absatz 1

Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

Absatz 2

Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das 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).

Absatz 3

An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt (z.B. bei Eigennutzung), die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Die Schätzung erfolgt auf der Grundlage der Anlage zu dieser Zweitwohnungssteuersatzung, die Bestandteil der Satzung ist.

Absatz 4

Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Jahressteuergesetzes 2024 vom 02. Dezember 2024 (BGBl. I Nr. 387), findet entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 78 Zweites Gesetz über die Bereinigung von Bundesrecht vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), entsprechend anzuwenden.

Artikel 4

§ 5 der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 19 von Hundert (v.H.) vom jährlichen Mietaufwand im Sinne des § 4 als Bemessungsgrundlage.

Artikel 5

In § 6 der Satzung wird der bisheriger **Absatz 1 zu Absatz 2** und der bisherige **Absatz 2 zu Absatz 1**.

Artikel 6

§ 7 der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

Absatz 1

Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe sowie alle weiteren für die Besteuerung relevanten zugrundeliegenden Tatsachen gemäß § 4, sind dem Amt Sternberger Seenlandschaft innerhalb von zwei Wochen zu erklären.

Absatz 2

Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann das Amt Sternberger Seenlandschaft jede Person zur Abgabe einer steuerlichen Erklärung auffordern, die aufgrund eigener Ermittlungen nach § 2 die Steuertatbestände erfüllt. Ist die Wohnung keine Zweitwohnung nach § 2, hat deren Inhaber sich nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativmeldung).

Absatz 3

Die Angaben der oder des Erklärungspflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, nachzuweisen.

Absatz 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 Vermieter, Verpächter oder Vermittler von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, dem Amt Sternberger Seenlandschaft auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in Verbindung mit § 93 der Abgabenordnung mitzuteilen.

Artikel 7

§ 8 Absatz 2 der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

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 sowie allen der Besteuerung zugrundeliegenden Tatsachen nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen § 7 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V).

Artikel 8

§ 9 Absatz 1 Satz 1 der Satzung wird wie folgt ergänzt:

Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist das Amt Sternberger Seenlandschaft gemäß § 2 Landesdatenschutzgesetz M-V vom 22. Mai 2018 in der jeweils gültigen Fassung berechtigt, Daten insbesondere aus folgenden Auskünften, Unterlagen und Mitteilung zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:

- Meldeauskünfte
- Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
- Unterlagen der Einheitsbewertung
- Grundbuch und Grundbuchakten
- Mitteilungen der Vorbesitzer
- Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
- Bauakten
- Liegenschaftskataster
- Unterlagen der Kurabgabenerhebung.

Artikel 9

Inkrafttreten

Diese 1. Änderungssatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft.

Mustin, den 24.04.2026

B. Löbel
Bürgermeister der
Gemeinde Mustin

Verfahrensvermerk

Die vorstehende Änderungssatzung wurde gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

Die Satzung der Gemeinde Mustin über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Fassung der ersten Änderungssatzung wird im Amtsblatt am 16.05.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Soweit beim Erlass dieser Änderungssatzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Die Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Anlage zu § 4 Abs. 3, 4 der Zweitwohnungssteuersatzung

Grundlage Berechnung des jährlichen Mietaufwands zur Bemessung der Zweitwohnungssteuer

Die Gemeinde Mustin gehört zum Amtsbereich Sternberger Seenlandschaft.

Im Amtsbereich ist kein Mietspiegel vorhanden.

Die Werte in Kategorie 1 und 2 orientieren sich an den derzeit im Amtsgebiet üblichen Mieten. Als Durchschnittsmiete für Wohnraum wurden die Angaben eines ortsansässigen Wohnungsunternehmens zum Stichtag 31.03.2022 hilfsweise zugrunde gelegt:

Brüel	4,83 Euro
Mustin	4,11 Euro
Witzin	4,62 Euro
Borkow	4,78 Euro
Sternberg	4,69 Euro

Das entspricht einem Durchschnitt von 4,60 Euro. Basierend auf diesem Durchschnittswert wurden für Zweitwohnungen die Kategorien 1 und 2 gebildet.

	Kategorie 1 (einfache Ausführung)	Kategorie 2 (Standardausführung)
Gartenhaus	2,50 EUR/m ²	-
Bungalow	4,00 EUR/m ²	4,50 EUR/m ²
Haus/Wohnung	4,50 EUR/m ²	5,00 EUR/m ²

(Grundlage: Bebauungspläne und Grundsteuermessbeträge des Finanzamtes)

Wenn die folgenden Kriterien nebeneinander zutreffen, ist die Zuordnung in Kategorie 1 vorzunehmen:

- einfache Bauweise
- Außen-WC
- keine Kochgelegenheit
- einfachste Türen
- einfachverglaste Fenster

Einrichtungsgegenstände (z.B. hinsichtlich Alter, Zustand und Qualität) sind nicht Bestandteil der Bewertung der Zweitwohnungssteuer.