

AZ: 22.03.50 kr-ad

Kiel, 30. April 2024

## **Rundschreiben Nr. 096/2024**

### **Urteile des Oberverwaltungsgerichts Schleswig zu Zweitwohnungssteuersatzungen**

Das Schleswig-Holsteinische Oberverwaltungsgericht Schleswig (OVG) hat jüngst in zwei Normenkontrollverfahren (Schleswig-Holsteinische Oberverwaltungsgericht, Urteile vom 24.04.2024 – 6 KN 1/24 und 6 KN 2/24) die Zweitwohnungssteuersatzungen der Gemeinden Hohwacht und Timmendorfer Strand für unwirksam erklärt. Dazu hat die Geschäftsstelle folgende Informationen erhalten:

*„Der in den beiden Satzungen als Maßstabsgröße unter anderem zu Grunde gelegte Bodenrichtwert habe – jedenfalls in der vorliegenden konkreten Ausgestaltung – keinen hinreichenden Bezug zum zu besteuerten Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung. Die Satzungen der betroffenen Gemeinden hatten den absoluten Bodenrichtwert (also den Eurobetrag pro Quadratmeter) ohne weitergehende Relativierung zu Grunde gelegt (sogenanntes „Lübecker Modell“). Die Berücksichtigung dieses absoluten Bodenrichtwerts als Teil der Maßstabsregelung führe nach Auffassung des Gerichts dazu, dass die Grundlage für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer vom Bodenrichtwert zu stark dominiert werde, während sich die sonstigen Bemessungsfaktoren (Größe der Wohnung in qm, Baujahresfaktor, Gebäudeartfaktor) im Vergleich dazu nicht ausreichend auswirken würden - so die sinngemäßen Ausführungen des Senats im Rechtsgespräch während der mündlichen Verhandlung (die schriftlich abgefassten Urteile mit Begründung liegen noch nicht vor).*

*Das Oberverwaltungsgericht hat damit im Ergebnis den gleichen Standpunkt eingenommen, den auch das Verwaltungsgericht Schleswig im Rahmen einer Anfechtungsklage für eine entsprechende Satzung der Stadt Fehmarn vertreten hatte,  
Urteil des VG Schleswig vom 23.03.2022 – 4 A 154/21 –.*

*Entsprechende Satzungen werden von einer Mehrzahl weiterer Gemeinden in Schleswig-Holstein verwendet.*

*Ein anderer Teil von Gemeinden verwendet eine Maßstabsregelung, nach der der Bodenrichtwert stärker relativiert wird, indem er zunächst durch den höchsten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet geteilt wird (sogenanntes „St. Peter-Ording Modell“). Von dieser Maßstabsregelung machen tendenziell die im Bereich der Nordseeküste liegenden Städte und Gemeinden Gebrauch (z.B. Sylt, St. Peter-Ording, Tönning, Helgoland, aber auch etwa Heiligenhafen an der Ostsee). Zu dieser Art der Berücksichtigung des Bodenrichtwerts verhalten sich die beiden Urteile des OVG Schleswig nicht. In der mündlichen Verhandlung hat das Gericht allerdings zum Ausdruck gebracht, dass es die prinzipielle*

*Anknüpfung an Bodenrichtwerte durchaus für zulässig erachte, nur eben nicht in der Weise, dass der absolute Bodenrichtwert zugrunde gelegt werde. Das kann ein Hinweis darauf sein, dass das Gericht einen relativierten Bodenrichtwert, wie im Falle des sogenannten „St. Peter-Ording Modells“, für rechtmäßig halten könnte, auch wenn ein solcher Rückschluss aufgrund der beiden vorliegenden Urteile selbstverständlich noch nicht mit Sicherheit möglich ist.*

*Das Oberverwaltungsgericht hat in den beiden Normenkontrollverfahren jeweils die Revision zugelassen. Es steht noch nicht fest, ob eine der beiden Gemeinden vom Rechtsmittel der Revision Gebrauch machen wird.*

*Die den beiden Verfahren zugrunde liegende Maßstabsregelung war – jedenfalls in ihren Grundzügen – in einem Arbeitskreis von Städteverband und SHGT erarbeitet worden, der von einem Fachanwalt begleitet wurde. Wir hatten die Ergebnisse der Arbeitsgruppe an die Verbandsmitglieder weitergeleitet. Vor diesem Hintergrund weisen wir Sie auf die zwischenzeitlichen Urteile in dieser Sache hin.*

*Endgültige Konsequenzen aus den Urteilen sollten allerdings wohl erst für den Fall ihrer Rechtskraft gezogen werden. Wir werden hier laufend informieren.*

\*\*\*

*Hinweis zu Download und Einsichtnahme der Rundschreiben und anderer Mitteilungen:*

*Für alle Mitgliedskörperschaften stehen die Rundschreiben im Mitgliederservice auf der Homepage des Städteverbandes Schleswig-Holstein als Datei zur Verfügung ([www.staedteverband-sh.de/Service](http://www.staedteverband-sh.de/Service)).*

*Darüber hinaus können die Rundschreiben auf unserer Austauschplattform Intrakommuna eingesehen werden.*

*Falls Interesse an einem Einblick in die Informationen auf Intrakommuna besteht, senden Sie eine Nachricht per E-Mail an [info@staedteverband-sh.de](mailto:info@staedteverband-sh.de). Sie erhalten daraufhin eine Einladung zur Registrierung.*