



STADT BAD DOBERAN

**Satzung über die Erhebung  
einer Zweitwohnungssteuer  
in der Stadt Bad Doberan  
(Zweitwohnungssteuersatzung)**

vom 30.10.2025

Versionierung:

Urfassung: 30.10.2025  
Inkrafttreten zum 01.01.2026

## Zweitwohnungssteuersatzung

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 2025, S. 130, 136), und der §§ 1-3,12 und 17 des Kommunalabgabengesetz M-V (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBl. M-V 2023, S. 650), i.V.m. der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 24) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan vom 13.10.2025 die folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bad Doberan erlassen:

### § 1 Allgemeines

Die Stadt Bad Doberan erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

### § 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand dieser Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Bad Doberan.
- (2) <sup>1</sup>Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienangehörigen, im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO), jährlich mindestens 2 Monate rechtlich verfügen kann, oder die er zur unentgeltlichen Nutzung bzw. gegen bloße Erstattung der tatsächlichen Kosten eines Aufenthaltes in dieser Wohnung Dritten überlässt. <sup>2</sup>Die Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland liegende, Wohnung des Einwohners/der Einwohnerin.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über
  - eine Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung
  - eine Wasserversorgung sowie eine Toilette,zumindest in vertretbarer Nähe, verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
- (4) <sup>1</sup>Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil, der als Zweitwohnung im Sinne des §2 Abs. 2 dient, sofern nicht mindestens eine in der Wohnung lebende Person hauptwohnsitzlich gemeldet ist. <sup>2</sup>Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. <sup>3</sup>Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räumen hinzuzurechnen.
- (5) Eine Zweitwohnung ist auch eine Wohnung, die auf einem Erholungsgrundstück errichtet wurde.
- (6) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (7) Als Zweitwohnung gilt nicht:

1. <sup>1</sup>Eine Wohnung, die nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z. B. Geld- und Vermögensanlage) gehalten wird. <sup>2</sup>Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Wohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Wohnung durch den Inhaber oder dessen Familienangehörigen nur für einen Zeitraum von weniger als 2 Monaten im Kalenderjahr möglich ist.
2. Eine aus beruflichen Gründen gehaltene, vorwiegend genutzte Wohnung (Erwerbszweitwohnung) einer nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Person, dessen eheliche / lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und mehr als 40 km vom Stadtgebiet entfernt liegt.

### **§ 3 Steuerpflicht**

- (1) <sup>1</sup>Steuerpflichtig ist ab dem 01.01.2026 jede natürliche Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. <sup>2</sup>Als Inhaber/in gilt die Person, welcher die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer/in, Mieter/in oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht.
- (2) Die Steuerpflicht der innehabenden Person gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber/innen einer Zweitwohnung, so sind sie gemäß §44 Abgabenordnung (AO) Gesamtschuldner.

### **§ 4 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Zahlung und Steuerschuld**

- (1) <sup>1</sup>Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahresaufwandssteuer. <sup>2</sup>Der Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. <sup>3</sup>Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist der Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres oder im Laufe des Jahres mit Beginn des Kalendermonats, in dem das Innehaben der Zweitwohnung beginnt.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerpflichtige Zweitwohnung aufgegeben wird.
- (4) <sup>1</sup>Die Zweitwohnungssteuer wird durch Bescheid festgesetzt und ist jeweils zu gleichen Anteilen zum 15.02., 15.05., 15.08 und 15.11. eines jeden Kalenderjahres fällig. <sup>2</sup>Auf Antrag des Steuerpflichtigen kann die Steuer am 01.07. in einem Jahresbetrag entrichtet werden. <sup>3</sup>Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Kalenderjahres gestellt werden. <sup>4</sup>Die beantragte Zahlungsweise bleibt so lange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt wird; die Änderung muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Jahres beantragt werden.

### **§ 5 Steuerbemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung.

- (2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagefaktor multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche, multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung, multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart, multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Absatz 7 und multipliziert mit hundert.
- (3) <sup>1</sup>Zur Ermittlung des Lagefaktors ist der Bodenrichtwert desjenigen Grundstücks, auf dem sich die Zweitwohnung befindet (Dividend) durch den höchsten Bodenrichtwert im Stadtgebiet (Divisor) zu teilen und das Ergebnis der Teilung (Quotient) mit dem Wert 1 zu addieren. <sup>2</sup>Ist für den konkreten Steuergegenstand kein Bodenrichtwert veröffentlicht worden, so wird der Bodenrichtwert insbesondere anhand der Verhältnisse der betroffenen Bodenrichtwertzone und der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, geschätzt. <sup>3</sup>Die dabei zu berücksichtigenden Bodenrichtwerte sind die Bodenrichtwerte, die gemäß § 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs – BauGB in Verbindung mit der Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V) über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht werden. <sup>4</sup>Für Steuerjahre ab dem 01.01.2026 ist der Bodenrichtwert maßgebend, der für das dem Erhebungszeitraum vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen war. <sup>5</sup>Dabei sind die veröffentlichten Bodenrichtwerte mit Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen, auf die sich die Bodenrichtwertzonen beziehen, zu modifizieren. <sup>6</sup>Für die Modifizierung ist der flächenabhängige Bodenrichtwert einheitlich auf die Grundstücksgröße mit einem Umrechnungskoeffizient von 1 der jeweils im vorangegangenen Kalenderjahr gültigen Anlage 36 zum Bewertungsgesetz umzurechnen. Geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 und Grundflächenflächenabhängige Bodenrichtwerte auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 modifiziert. <sup>7</sup>Ob es sich bei dem konkret zu betrachtenden Bodenrichtwert um einen flächenabhängigen, einen geschossflächenabhängigen oder grundflächenabhängigen Bodenrichtwert handelt, geht dabei grundsätzlich aus den beschreibenden Merkmalen der veröffentlichten Bodenrichtwerte hervor. <sup>8</sup>Maßgeblich für den flächenabhängigen Bodenrichtwert sind die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 36 des Bewertungsgesetzes in seiner im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte maßgeblichen Fassung. <sup>9</sup>Für den geschossflächenabhängigen und grundflächenabhängigen Bodenrichtwert werden die Umrechnungskoeffizienten gemäß der Anlage 1 herangezogen. <sup>10</sup>Zur Bildung des konkreten Lagefaktors wird der anzusetzende Lagewert mittels linearer Interpolation (Ermittlung von Werten zwischen zwei festen Werten) in das Verhältnis zum höchsten Lagewert, abhängig von der Gebäudeart, gesetzt. <sup>11</sup>Der Lagefaktor entspricht dem Lagewert.
- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt.
- (5) <sup>1</sup>Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres. <sup>2</sup>Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. <sup>3</sup>Im Falle einer Kernsanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich.
- (6) Der Wertfaktor für die Gebäudeart beträgt:

Gebäudeart	Wertfaktor
Wohnung, sonstige Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus, Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

- (7) Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber (Verfügbarkeitsgrad) wird wie folgt bemessen:
- eingeschränkte Verfügbarkeit bis zu 180 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten über 180 Tage): 30 %
  - mittlere Verfügbarkeit 180 bis 270 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten 90 bis 180 Tage): 60 %
  - volle bzw. nahezu volle Verfügbarkeit ab 271 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten 0 bis 89 Tage): 100 %.

### § 6 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 7,5 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 5.

### § 7 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung sind der Stadt Bad Doberan innerhalb von 2 Wochen durch die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen anzuzeigen.

### § 8 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige hat im Falle der Mischnutzung (§ 5 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 31.03. des Folgejahres eine Erklärung der tatsächlichen Nutzung abzugeben.  
<sup>2</sup>Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben.
- Wird die Steuererklärung nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1, Satz 1, 1. Halbsatz abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 5 Abs. 7).
- Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Stadt durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieterinnen oder Vermieter, Verpächterinnen oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Stadt Bad Doberan auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 12a KAG M-V i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

### § 9 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig gemäß §17 Kommunalabgabengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) handelt, wer als steuerpflichtige Person oder bei der Wahrnehmung der An-

gelegenheiten einer steuerpflichtigen Person leichtfertig

- a) über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
- b) die Stadt Bad Doberan pflichtwidrig über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
- b) der Erklärungspflicht über das Innehaben einer Zweitwohnung sowie allen der Besteuerung zugrunde liegenden Tatsachen nicht nachkommt.

(3) Gemäß §17 Abs. 3 KAG M-V kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR, Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

### **§ 10 Verwendung personenbezogener Daten**

- (1) Zur Ermittlung der steuerpflichtigen Person und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung, ist die Stadt Bad Doberan gemäß Artikel 6 Abs. 1 S. 1 Buchstabe c Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) berechtigt, Daten, insbesondere aus folgenden Auskünften, Unterlagen und Mitteilungen 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
- (2) Darüber hinaus ist die Erhebung für die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es für die Aufgabe nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, auf der Grundlage von Angaben der steuerpflichtigen Person und der Daten aus den in Abs. 1 genannten Quellen ein Register der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten anzulegen und zu führen, um diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen ist zulässig.

### **§ 11 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bad Doberan vom 26.09.2023 außer Kraft.

Bad Doberan, den 30.10.2025

Rüdiger Matthews  
1. Stadtrat

Siegelabdruck

1. Die vorstehende von der Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan am 13. Oktober 2025 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die sich aus der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136), ergeben oder die aufgrund dieser erlassen worden sind, gemäß 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann.

Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Bad Doberan geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Punkt 2 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Bad Doberan, den 30.10.2025

Rüdiger Matthews

1. Stadtrat

Anlage 1 - Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ, GRZ:GRZ

		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

# Inhaltsverzeichnis

§ 1 Allgemeines	1
§ 2 Steuergegenstand	1
§ 3 Steuerpflicht	2
§ 4 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Zahlung und Steuerschuld	2
§ 5 Steuerbemessungsgrundlage	2
§ 6 Steuersatz	4
§ 7 Anzeigepflicht	4
§ 8 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten	4
§ 9 Ordnungswidrigkeiten	4
§ 10 Verwendung personenbezogener Daten	5
§ 11 Inkrafttreten	5