

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Menden  
(Sauerland)  
(Zweitwohnungssteuersatzung)  
vom 13.12.2022 (01.01.2023)**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) - in der aktuell gültigen Fassung - und der §§ 1 bis 3 und § 20 Abs. 2 Buchst. b des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (GV NRW S. 712/SGV NRW 610) - in der aktuell gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in seiner Sitzung vom 13.12.2022 folgende Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Menden (Sauerland) beschlossen:

**§ 1  
Steuergegenstand**

Die Stadt Menden (Sauerland) erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

**§ 2  
Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 3, die jemand außerhalb seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Zweitwohnung im vorgenannten Sinne dient. Fortschreibungen des Melderegisters (§ 6 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes) sind zugunsten und zulasten der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers zu berücksichtigen, auch soweit sie rückwirkend erfolgen.
- (2) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. März 2021 (BGBl. I S.591) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.
- (3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen geeignet ist.  
Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt.
- (4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
  - (1) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, die den Anforderungen des BKleingG entsprechen und die sich in Anlagen befinden, die den Regelungen des BKleingG unterliegen.
  - (2) Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung gehalten werden. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als einem Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist und eine Einkommenserzielungsabsicht verfolgt wird,
  - (3) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,

- (4) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- (5) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- (6) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
- (7) überwiegend aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z. B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene und aus diesen Gründen hauptsächlich genutzte Wohnungen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne von § 1 Abs.1 S. 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639), dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb von Menden befindet.
- (8) Soweit nach § 27 des Bundesmeldegesetzes eine Ausnahme von der Meldepflicht greift, liegt keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung vor. Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als zwei Monate für ihren persönlichen Lebensbedarf oder denjenigen ihrer Familienmitglieder nutzen oder vorhalten; Satz 1 bleibt unberührt.

### **§ 3 Steuerpflichtige**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gebiet der Stadt Menden (Sauerland) eine Zweitwohnung entsprechend § 2 Abs. 1 und 3 innehat.
- (2) Inhaberin bzw. Inhaber einer Zweitwohnung ist die-/derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer(-in), Wohnungsmieter(-in) oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber(-in) ist auch die-/derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Mietende von Häusern, Wohnungen, Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die eigene Nutzungsmöglichkeit im Sinne von Abs. 2 weniger als einen Monat im Kalenderjahr beträgt.
- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- (5) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen der Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Der Wohnungsanteil ergibt sich aus der Summe der individuell genutzten Flächen und dem durch die Anzahl der beteiligten Personen geteilten Flächenanteil der gemeinschaftlich genutzten Räume.  
Lässt sich der Wohnungsanteil nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl der volljährigen Personen geteilt.

### **§ 4 Bemessungsgrundlage - Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.
- (2) Haben Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 wie folgt ermittelt:

1. anhand der **Nettokaltmiete**, die Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätten (Jahresnettokaltmiete); wenn im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z. B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:
  - a) für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v. H.,
  - b) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.,
  - c) für Teilmöblierung 10 v. H.,
  - d) für Vollmöblierung 20 v. H. und
  - e) für Stellplatz oder Garage 5 v. H.
2. für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.

Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614), ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

(3) In Fällen, in denen

1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens 25 v. H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
2. die Wohnung von Eigentümern oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,

ist der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 zu schätzen (§ 162 AO). Dies geschieht unter Berücksichtigung der für Objekte gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlten Nettokaltmiete; besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser heranzuziehen.

## **§ 5**

### **Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. des Steuermaßstabs nach § 4.

## **§ 6**

### **Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 4 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem ihre Voraussetzungen nach den §§ 1 bis 3 entfallen.
- (2) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. In den Fällen des Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz sowie der Sätze 2 und 4 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und jeweils anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (4) In den Fällen des Abs. 1 Sätze 1 und 2 wird die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des Abs. 1 Satz 3 wird die Steuer für das zurückliegende Kalenderjahr insgesamt einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Auch sonstige für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.

## **§ 7**

### **Festsetzung der Steuer**

- (1) Die Stadt Menden setzt die Steuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird auf volle Euro abgerundet.

## **§ 8**

### **Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Gemeinde innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung (§ 15) eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.
- (2) Steuerpflichtige (§ 3) sind dabei gleichzeitig verpflichtet, der Gemeinde alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz NW gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

## **§ 9**

### **Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung und bei Änderung der Bemessungsgrundlage nach § 4 eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat die Inhaberin/der Inhaber der Nebenwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).

## **§ 10**

### **Mitwirkungspflichten der Grundstücks- oder Wohnungseigentümer**

Haben die Erklärungspflichtigen ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung nach § 9 trotz Aufforderung durch die Stadt Menden (Sauerland) nicht erfüllt oder sind sie nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, gem. § 12

Kommunalabgabengesetz NW und § 93 Abgabenordnung auf Verlangen der Stadt Menden (Sauerland) Auskunft zu erteilen, ob die Erklärungspflichtigen oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnen oder gewohnt haben, wann sie eingezogen oder ausgezogen sind und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war. Gleiches gilt für Auskunftersuchen an Hausverwalter nach §§ 20 ff Wohnungseigentumsgesetz.

## **§ 11**

### **Billigkeitsmaßnahmen**

Für Billigkeitsmaßnahmen gelten die Bestimmungen der Abgabenordnung in Verbindung mit § 12 KAG.

## **§ 12**

### **Verspätungszuschlag**

- (1) Wenn die nach den Regelungen dieser Satzung Verpflichteten Steuererklärungen nicht oder nicht fristgemäß einreichen, kann entsprechend § 152 AO ein Zuschlag zu der endgültig festgesetzten Steuer erhoben werden.
- (2) Der Verspätungszuschlag wird gemeinsam mit der Steuer festgesetzt und im Steuerbescheid ausgewiesen.

## **§ 13**

### **Datenübermittlung**

- (1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt die Meldebehörde bei Einzug einer Einwohnerin/eines Einwohners, die/der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 34 Abs.1 Bundesmeldegesetz vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591), zulässigen personenbezogenen Daten der Einwohnerin/des Einwohners. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.
- (2) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung und Einziehung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung werden personen- und grundstücksbezogene Daten durch Mitteilung bzw. Übermittlung von Ordnungsämtern, Bauämtern, Bürgerämtern, Einwohnermeldeämtern, dem Bundeszentralregister, Finanzämtern und anderen Behörden erhoben und verarbeitet, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen keinen Erfolg verspricht oder erfolglos war.
- (3) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

## **§ 14**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten von Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
  1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Aussagen macht oder
  2. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich

oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen des § 17 KAG NRW bei Vorsatz bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
2. der Anzeigepflicht über das Innehaben der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
3. den Mitteilungspflichten nach § 8 Abs. 2 nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitteilungspflichten nach § 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 20 Absatz 2 KAG NRW.

(3) Gemäß § 20 Abs. 3 KAG NRW kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 1.1.2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Menden (Sauerland) vom 18.12.2014 außer Kraft.