VG München, Urteil v. 24.11.2022 – M 10 K 20.6827

Titel:

Beurtreilungsmaßstäbe bei der Heranziehung zur Zweitwohnungsteuer bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen

Normenketten:

GG Art. 105 Abs. 2a
GO Art. 26 Abs. 2 S. 1
KAG Art. 3
Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer der Gemeinde … vom 14. Februar 2020 § 4 Abs. 1 S. 1, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1, Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Die Zweitwohnungsteuersatzung der Beklagten und damit die in seinem Fall erhobene Zweitwohnungsteuer verstößt nicht gegen das Rückwirkungsverbot. (Rn. 24 – 26) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der auf die Jahresnettokaltmiete abstellende Mietaufwand als Maßstab für die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in § 4 Abs. 1 ZwStS ist eine von der Rechtsprechung anerkannte Bemessungsgrundlage. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Bemessung der Zweitwohnungsteuer bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen anhand einer Schätzung der Jahresnettokaltmiete in ortsüblicher Höhe gemäß § 4 Abs. 3 ZwStS ist ebenso nach ständiger Rechtsprechung zulässig (vgl. BayVGH BeckRS 2021, 6115; BayVGH BeckRS 2006, 23886; VGH München BeckRS 2006, 23887; BVerwG BeckRS 2017, 138335). (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
4. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Zweitwohnungsteuersätze in einem Bereich bis zu einschließlich 20% des jährlichen Mietaufwands keine erdrosselnde Wirkung haben und damit keinen rechtlichen Bedenken unterliegen (BayVGH BeckRS 2011, 53040; BayVGH BeckRS 2009, 43955; BayVGH BeckRS 2010, 54176; VG München, U.v. 13.10.2020 - M 10 K 19.94, VG München BeckRS 2020, 30693; VG München BeckRS 2020, 30707). (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
5. Der Abgabenpflichtige hat keinen Anspruch auf ein bestimmtes, aus seiner Sicht optimales Verfahren zur Feststellung des Mietwerts der Wohnung, sondern nur darauf, dass diese Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungsteuer in sachgerechter Weise ermittelt wird (vgl. hierzu zusammenfassend: BayVGH BeckRS 2021, 6115 m.w.N.). (Rn. 55) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweitwohnungsteuer, Unechte Rückwirkung, Schätzung der Jahresnettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe, Steuerhöhe 20%, Zulässige Lenkungszwecke, Erdrosselnde Wirkung (verneint), Auswertung der Mieten durch den Gutachterausschuss, Vergleichsmietensammlung der Gemeinde, Beurteilungsspielraum, Schätzungsermächtigung, selbstgenutzte Eigentumswohnung, ortsübliche Höhe, Mietaufwand

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 16.08.2023 – 4 ZB 23.130

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben gesamtschuldnerisch die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1
Die Kläger wenden sich gegen die Heranziehung zur Zweitwohnungsteuer für das Jahr 2020 durch die Beklagte.

2
Die Beklagte erhebt eine Zweitwohnungsteuer nach ihrer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung - ZwStS) vom 14. Februar 2020, die zum 1. Januar 2010 in Kraft getreten ist. Nach der Übergangsregelung in § 11 ZwStS werden dabei insbesondere bestandskräftig verbeschiedene Steuerfälle im Zeitraum von 2010 bis einschließlich 2019 als abgeschlossen angesehen. Die Vorgängersatzung, die ab dem Jahr 2015 galt, war unwirksam, da sich die Steuer (mit einem Steuersatz von 10%) nach der indexierten Jahresrohmiete bemaß (vgl. BVerfG, B.v. 18.7.2019 - 1 BvR 807/12, 1 BvR 2917/13 - juris). Das Gleiche gilt für die davor (ab 2005) geltende Satzung, bei der die Zweitwohnungsteuer nach gestaffelten Steuersätzen erhoben wurde (vgl. BVerwG, U.v. 14.12.2017 - 9 C 11/16 - juris).

3
Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ZwStS (vom 14.2.2020) wird die Steuer nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete), § 4 Abs. 1 Satz 2 ZwStS. Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 ZwStS). Sie wird von der Beklagten in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (§ 4 Abs. 3 Satz 2 ZwStS). Gemäß § 5 Abs. 1 ZwStS beträgt die Steuer jährlich 20% der Bemessungsgrundlage.

4
Hintergrund der Erhöhung des Steuersatzes auf 20% war gemäß den Schreiben der Beklagten an alle Zweitwohnungsinhaber vom 3. Januar und 10. März 2020, die andauernde Wohnungsknappheit im Gemeindegebiet sowie die daraus resultierenden Schwierigkeiten für Einheimische, bezahlbaren Wohnraum zu finden, zu beseitigen.

5
Die Kläger sind Eheleute und Eigentümer einer Wohnung im Gemeindegebiet der Beklagten (* … Straße 7). Sie sind mit Hauptwohnsitz in … gemeldet. In ihrer Zweitwohnungsteuererklärung vom 27. März 2020 gaben sie an, die Wohnfläche der Wohnung betrage 70 m².

6
Mit Bescheid der Beklagten vom 6. Juli 2020 wurden die Kläger zu einer Zweitwohnungsteuer in Höhe von 2.860,49 EUR für das Jahr 2020 herangezogen. Der Berechnung wurden ein jährlicher Steuersatz von 20%, eine Wohnfläche von 153 m² entsprechend der Wohnflächenberechnung aus dem Bauakt sowie eine Jahresnettokaltmiete von 14.302,44 EUR zugrunde gelegt. Diese Jahresnettokaltmiete errechnete die Beklagte aus einer geschätzten Nettokaltmiete von 7,79 EUR/m² Wohnfläche, die sich unter Berücksichtigung eines Abschlages von 5% aus der mittleren Kaltmiete von 8,25 EUR gemäß der Auswertung der Mieten von verkauften Wohnobjekten von 2017 bis 2019 durch den Gutachterausschuss des Landkreises … von September 2019 ergab.

7
Die Kläger erhoben mit Schreiben vom 17. Juli 2020, eingegangen bei der Beklagten am 18. Juli 2020, Widerspruch gegen diesen Bescheid. Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, die zugrunde gelegte Wohnfläche von 153 m² sei nicht zutreffend. Dies gelte auch für die angesetzte Nettokaltmiete von 7,79 EUR/m², da die herangezogene Auswertung des Gutachterausschusses keine taugliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete sei.

8
Aufgrund der im Widerspruchsverfahren klägerseits vorgenommenen Korrekturen in den Bauplänen errechnete die Beklagte eine Wohnfläche von 160,94 m² und teilte diese den Klägern mit Schreiben vom 17. September 2020 mit. Ferner wies sie darauf hin, dass sie neben der Auswertung des

Gutachterausschusses zur Bestimmung der ortsüblichen Nettokaltmiete die Vergleichsmieten im Gemeindegebiet heranziehe, die sie seit einigen Jahren erfasse. Danach seien die Wohnungsmieten beständig von durchschnittlich 9,04 EUR im Jahr 2017 auf 10,28 EUR im Jahr 2020 (auf der Basis eines Vergleichs von 121 Wohnungen) angestiegen. Ein Vergleich von 35 Wohnungen mit über 120 m² Wohnfläche ergebe, dass in den Jahren von 2017 bis 2020 durchschnittlich 8,86 EUR bis 11,10 EUR als Nettokaltmiete gefordert worden seien.

9
Nach Nichtabhilfe und Vorlage des Widerspruchs an die Widerspruchsbehörde teilten die Kläger dem Landratsamt … mit Schreiben vom 17. November 2020 mit, dass Grundlage für die Besteuerung von Anfang an (ca. 10 Jahre lang) eine Wohnfläche von 150 m² gewesen sei. Daher würden sie den Widerspruch in diesem Punkt zurücknehmen, im Übrigen aber aufrechterhalten.

10
Das Landratsamt … wies mit Bescheid vom 23. November 2020, zugestellt am 25. November 2020, den Widerspruch zurück. Auf die Gründe des Widerspruchsbescheids wird Bezug genommen.

11
Die Kläger haben mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 21. Dezember 2020, eingegangen bei dem Verwaltungsgericht München am gleichen Tag, Klage erhoben und beantragt,

12
Der Abgabenbescheid zur Festsetzung der Zweitwohnungsteuer der Beklagten vom 6. Juli 2020 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts … vom 23. November 2020 wird aufgehoben.

13
Zur Begründung wird vorgetragen, dass § 4 Abs. 3 ZwStS gegen den Bestimmtheitsgrundsatz gemäß Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz (GG) verstoße. Vorliegend erfolge die Festsetzung der Zweitwohnungsteuer auf Basis von § 4 Abs. 3 ZwStS willkürlich; sie sei für den Steuerpflichtigen objektiv nicht nachvollziehbar. Dies gelte insbesondere deswegen, weil in der Satzung lediglich lapidar auf eine Schätzung hingewiesen werde. In der Satzung fänden sich keine weitergehenden Hinweise und Erläuterungen zu den Schätzungsgrundlagen. Der Steuerpflichtige bleibe völlig im Unklaren, wie die Schätzung erfolge. Ferner sei die von der Beklagten zur Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete herangezogene Auswertung des Gutachterausschusses keine taugliche Grundlage. In der Auswertung selbst werde darauf hingewiesen, dass es sich um eine allgemeine Marktinformation für interessierte Kreise handle, die Auswertung zur Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete jedoch nicht geeignet sei. Die von der Beklagten aus der Auswertung des Gutachterausschusses alleine herangezogene mittlere Kaltmiete (von 8,25 EUR) stelle eine völlig undifferenzierte mathematische Mittelung von Mieten untereinander nicht vergleichbarer Wohnungen dar. Insbesondere erfolge hierbei keine Differenzierung der Wohnungen nach Art, Lage und Ausstattung. Auch berücksichtige die Beklagte nicht, dass die mittlere Kaltmiete bei größeren Wohnungen niedriger sei, wovon die Auswertung des Gutachterausschusses selbst ausgehe (S. 9: mittlere Kaltmiete für Wohnungen über 121 m² in Höhe von 6,67 EUR).

14
Die Beklagte beantragt mit Schriftsatz vom 11. Januar 2021:

15
Die Klage wird abgewiesen.

16
Zur Begründung wird mit Schriftsatz vom 17. Januar 2022 vorgetragen, die Regelung in § 4 Abs. 3 ZwStS sei hinreichend bestimmt. Die Schätzungsbefugnis der Beklagten rechtfertige sich nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs bereits aus der Erkenntnis, dass in den Fällen der Nutzung der Wohnung durch den Eigentümer mangels Mieteinnahmen ein konkreter Anhaltspunkt zur Bemessung nicht zur Verfügung stehe. Die Vorschrift sei nach dieser Rechtsprechung auch hinreichend bestimmt, da sie ausreichende Kriterien (Art, Lage, Ausstattung) zur Bestimmung der ortsüblichen Nettokaltmiete benenne. Überdies würden die Einwände der Kläger gegen die Schätzung nicht durchgreifen. Ausweislich des in der Behördenakte befindlichen Berechnungsblatts zur Vergleichsnettokaltmiete habe die Beklagte die entsprechenden Differenzierungen nach der Art, der Lage und der Ausstattung vorgenommen. Die Beklagte habe aufgrund des Vorhandenseins von bis zu drei

Wohneinheiten einen Abschlag von 5% gewährt. Im Übrigen sei die Beklagte von einer durchschnittlichen Lage und Ausstattung der Wohnung ausgegangen. Die Datensammlung des Gutachterausschusses sei eine geeignete Schätzgrundlage, die die Beklagte dann im Wege der Zu- und Abschläge nach Art, Lage und Ausstattung modifiziere. Die Beklagte müsse auch keinen Abschlag für die Wohnflächengröße vornehmen, da diese nicht Anknüpfungspunkt der Zweitwohnungsteuer sein müsse. Jedenfalls sei die angesetzte Nettokaltmiete von 7,79 EUR/m² eher zu niedrig. Dies ergebe sich aus den von der Beklagten seit 2017 gesammelten Vergleichsmieten für Wohnungen mit einer Größe von über 120 m².

17
Mit Schriftsatz vom 9. November 2022 hat die Klagepartei hierauf repliziert und ihre Ausführungen vertieft. Im Wesentlichen ist der Klagevortrag dahingehend ergänzt worden, dass die Merkmale Art, Lage und Ausstattung in der Satzung nicht definiert würden, was einen Mangel der Satzung darstelle. Dies gelte auch für die in der Klageerwiderung angeführte Untergliederung in unterdurchschnittlich, durchschnittlich und überdurchschnittlich sowie die von der Beklagten vorgenommenen Zu- und Abschläge. § 4 Abs. 3 ZwStS sei auch deswegen unbestimmt, da nicht (zusätzlich) auf die Wohnungsgröße abgestellt werde. Im Hinblick auf die fehlende Tauglichkeit der Auswertung des Gutachterausschusses wird angeführt, dass die dort ausgeworfene Nettokaltmiete nicht auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe der Grundgesamtheit beruhe. Denn bei annähernd 90% aller vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe lägen keine Angaben zu Mieten vor. Zudem dürften Städte und größere Gemeinden, in denen aufgrund der guten Infrastruktur regelmäßig eine höhere Miete erzielt werden könne, in der Stichprobe des Gutachterausschusses überrepräsentiert sein. Außerdem würden die Gemeinden des Landkreises … vom Gutachterausschuss in Gemeindegruppen zusammengefasst, angeblich aufgrund des ähnlichen Preisniveaus, tatsächlich aber ausschließlich nach geographischen Gesichtspunkten. Der streitgegenständliche Bescheid stütze sich ausschließlich auf die Auswertung des Gutachterausschusses und müsse sich (nur) hieran messen lassen. Auf die von der Beklagten gesammelten Vergleichsmieten komme es nicht an.

18
Mit Schriftsatz vom 22. November 2022 hat die Beklagte eine verwaltungsinterne Aufstellung von Vergleichsmieten von 2017 bis 2022 (Daten aus Veröffentlichungen, wie z.B. Immoscout 24, eBay-Kleinanzeigen) übermittelt. Für das Jahr 2020 ergibt sich daraus auf Basis von 32 Wohnungen ein mittlerer Mietpreis von 10,69 EUR.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtssowie die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

20
Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Der Bescheid der Beklagten vom 6. Juli 2020 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts … vom 23. November 2020 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO).

21
1. Rechtsgrundlage für die Erhebung der Zweitwohnungsteuer durch die angefochtenen Bescheide ist die Zweitwohnungsteuersatzung der Beklagten vom 14. Februar 2020. Diese Satzung ist wirksam.

22
a) Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass dieser Zweitwohnungsteuersatzung findet sich in Art. 3 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) i.V.m. Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuern erheben, solange und soweit diese nicht bundesrechtlich geregelten Steuern gleichartig sind. Die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer als örtliche Aufwandsteuer ist im Freistaat Bayern damit grundsätzlich zulässig (vgl. ausführlich hierzu: BayVGH, U.v. 4.4.2006 - 4 N 04.2798 - juris).

23
b) Die Zweitwohnungsteuersatzung der Beklagten vom 14. Februar 2020 ist formell wirksam. Fehler im Satzungserlassverfahren sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Der Erste Bürgermeister fertigte die am 11. Februar 2020 durch den Gemeinderat mehrheitlich beschlossene Zweitwohnungsteuersatzung am 14.

Februar 2020 gemäß Art. 26 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) aus. Die amtliche Bekanntmachung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO erfolgte durch Veröffentlichung in den „… Nachrichten“, dem Amtsblatt der Gemeinde … und des Schulverbandes …, vom 21. Februar 2020.

24
Ob das in § 11 Abs. 1 ZwStS angeordnete rückwirkende Inkrafttreten der Satzung zum 1. Januar 2010 zulässig ist, kann für den vorliegenden Fall dahinstehen. Zwar spricht viel dafür, dass diese echte Rückwirkung für die noch nicht abgeschlossenen Steuerfälle der Jahre von 2010 bis 2019 zulässig ist, da die zuvor geltende Satzung der Beklagten wegen der Besteuerung nach der indexierten Jahresrohmiete (vgl. BVerfG, B.v. 18.7.2019 - 1 BvR 807/12, 1 BvR 2917/13 - juris) und die davor geltende Satzung wegen der Besteuerung nach gestaffelten Steuersätzen (vgl. BVerwG, U.v. 14.12.2017 - 9 C 11/16 - juris) nichtig war. In einem solchen Fall steht der Vertrauensschutz des Steuerpflichtigen der echten Rückwirkung grundsätzlich nicht entgegen (vgl. BayVGH, U.v. 23.2.2010 - 4 N 09.1960 - juris Rn. 20).

25
Aber diese Frage ist jedenfalls nicht entscheidungserheblich, weil für das hier (nur) besteuerte Jahr 2020 keine echte, sondern lediglich eine unechte Rückwirkung inmitten steht. Selbst wenn die echte Rückwirkung im konkreten Fall unzulässig wäre, würde dies lediglich zur Nichtigkeit der Rückwirkungsanordnung in § 11 Abs. 1 ZwStS führen. Dies hätte zur Folge, dass die gesetzliche Regelung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens von Satzungen in Art. 26 Abs. 1 Satz 1 GO eingreifen würde. Danach wäre die Satzung eine Woche nach ihrer Bekanntmachung, also am 28. Februar 2020, in Kraft getreten. Da die Zweitwohnungsteuer eine Jahressteuer ist, die (grundsätzlich) zum 1. Januar eines jeden Jahres entsteht (§ 6 Abs. 1, § 6 Abs. 2 Satz 1 ZwStS), wird durch das Inkrafttreten am 28. Februar 2020 für das vorliegend besteuerte Jahr 2020 in einen laufenden und nicht in einen abgeschlossenen Sachverhalt eingegriffen (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 28.10.2009 - 4 ZB 08.1893 - juris Rn. 7).

26
Diese unechte Rückwirkung ist im konkreten Fall zulässig, da das Vertrauen des Bürgers auf die bestehende Rechtslage im Zuge der Güterabwägung mit dem Recht des Staates, seine Gesetzgebung weiterzuentwickeln und neuen Problemlagen anzupassen, nicht den Vorrang verdient (zur grundsätzlichen Zulässigkeit der unechten Rückwirkung: Grzeszick in Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz-Kommentar, 98. EL März 2022, Art. 20 GG Rn. 88 f.). Vorliegend besteht kein schutzwürdiges Vertrauen des Bürgers darauf, dass die Gemeinde ihre als nichtig erkannte Zweitwohnungsteuersatzung nicht für das laufende Steuerjahr ändert. Die Beklagte hat bereits mit Schreiben vom 3. Januar 2020 alle Zweitwohnungsinhaber darüber informiert, dass die Zweitwohnungsteuersatzung zur Behebung der Verfassungswidrigkeit der vorangegangenen Satzung neu erlassen werde.

27
c) Die Zweitwohnungsteuersatzung der Beklagten vom 14. Februar 2020 ist auch materiell wirksam. Die inhaltlichen Regelungen verstoßen nicht gegen höherrangiges Recht; insbesondere ist der Steuersatz in § 5 Abs. 1 ZwStS rechtlich nicht zu beanstanden.

28
aa) Der Steuermaßstab des § 4 ZwStS begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

29
Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ZwStS wird die Steuer nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete), § 4 Abs. 1 Satz 2 ZwStS. Nach § 4 Abs. 3 Satz 1 ZwStS ist für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 ZwStS von der Beklagten in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

30
(1) Der auf die Jahresnettokaltmiete abstellende Mietaufwand als Maßstab für die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in § 4 Abs. 1 ZwStS ist eine von der Rechtsprechung anerkannte

Bemessungsgrundlage (vgl. hierzu: BVerwG, U.v. 29.1.2003 - 9 C 3/02 - NVwZ 2003, 753 (754); vgl. auch: BayVGH, U.v. 4.4.2006 - 4 N 04.2798 - juris Rn. 70; U.v. 4.4.2006 - 4 N 05.2249 - juris Rn. 48). Hierbei besteht ein sachlicher Bezug zum Aufwand des Steuerpflichtigen, den er für seine Zweitwohnung für die persönliche Lebensführung tätigt.

31
(2) Die Bemessung der Zweitwohnungsteuer bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen anhand einer Schätzung der Jahresnettokaltmiete in ortsüblicher Höhe gemäß § 4 Abs. 3 ZwStS ist ebenso nach ständiger Rechtsprechung zulässig (s. jüngst hierzu: BayVGH, B.v. 4.3.2021 - 4 ZB 20.246 - juris Rn. 13 ff.; vgl. auch: BayVGH, U.v. 4.4.2006 - 4 N 04.2798 - juris Rn. 71; U.v. 4.4.2006 - 4 N 05.2249 - juris Rn. 49; BVerwG, U.v. 14.12.2017 - 9 C 11/16 - juris). Es liegt im Ermessen der rechtsetzenden Gemeinde, auf welche Weise sie bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen den jährlichen Mietaufwand ermittelt. Da für diese Wohnungen tatsächlich keine Mietausgaben anfallen und damit ein konkreter Anhaltspunkt für den jährlichen Mietaufwand nicht besteht, stellt die Schätzung der Nettokaltmiete in ortsüblicher Höhe eine geradezu zwingende Ermittlungsmethode dar. Im Übrigen hat der Steuerpflichtige keinen Anspruch auf ein bestimmtes, aus seiner Sicht optimales Verfahren zur Feststellung des Mietwerts der Wohnung, sondern nur darauf, dass diese Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungsteuer in sachgerechter Weise ermittelt wird.

32
(3) Die Regelung in § 4 Abs. 3 ZwStS ist auch hinreichend bestimmt (BayVGH, B.v. 4.3.2021 - 4 ZB 20.246 - juris Rn. 15; BayVGH, U.v. 4.4.2006 - 4 N 05.2249 - juris Rn. 49; U.v. 4.4.2006 - 4 N 04.2798 - juris Rn. 71). Bei der Schätzung, die durch § 4 Abs. 3 ZwStS ermöglicht wird, handelt es sich um eine im Steuerrecht anerkannte Methode, wenn die Grundlagen der Besteuerung unklar sind (zur Schätzung im Normvollzug: § 162 AO i.V.m. Art. 10 Nr. 1, Art. 13 Abs. 1 Nr. 4b) aa) KAG). Die Schätzungsbefugnis der Gemeinde bei § 4 Abs. 3 ZwStS rechtfertigt sich bereits aus der Erkenntnis, dass in den Fällen der Nutzung durch den Eigentümer mangels Mieteinnahmen ein konkreter Anhaltspunkt zur Bemessung nicht zur Verfügung steht (BayVGH, U.v. 4.4.2006 - 4 N 05.2249 - juris Rn. 49). In der Zweitwohnungsteuersatzung der Beklagten finden sich auch hinreichend bestimmte Anhaltspunkte, anhand welcher Kriterien die Schätzung zu erfolgen hat. Denn § 4 Abs. 3 ZwStS benennt durch die Bezugnahme auf „Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung“ die Parameter der Schätzung (BayVGH, B.v. 4.3.2021, a.a.O.; BayVGH, U.v. 4.4.2006 - 4 N 05.2249 - juris Rn. 49). Es ist für die hinreichende Bestimmtheit der Regelung nicht notwendig, dass als weiteres Kriterium auf die Wohnungsgröße abgestellt wird. Die in der Satzung genannten Parameter stellen ausreichende wertbestimmende Faktoren dar. Anhand dieser Kriterien kann der Eigentümer einer selbst genutzten Wohnung - wenn auch nicht centgenau - den Jahresnettomietaufwand und damit die zu entrichtende Steuer in ausreichendem Maße abschätzen (vgl. BayVGH, U.v. 4.4.2006 - 4 N 04.2798 - juris Rn. 71). Dabei ist es unschädlich, dass die Begriffe „Art, Lage und Ausstattung“ in der Satzung im Einzelnen nicht definiert sind, weil sie der Auslegung zugänglich sind. Ebenso ist es nicht rechtsfehlerhaft, dass das zur Berücksichtigung dieser Kriterien von der Beklagten angewandte System der Zu- und Abschläge nicht in der Satzung näher erläutert wird und die hierbei herangezogenen Kriterien nicht definiert werden.

33
bb) Die Höhe des Steuersatzes von 20% in § 5 Abs. 1 ZwStS ist rechtlich nicht zu beanstanden.

34
(1) Mit der Erhöhung des Steuersatzes auf 20% verfolgt die Beklagte in zulässiger Weise insbesondere den Lenkungszweck, Zweitwohnungen zu begrenzen.

35
Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass mit einer Steuer grundsätzlich Lenkungsziele jenseits des Zwecks der Einnahmeerzielung verfolgt werden dürfen. Nur wenn die steuerliche Lenkung nach Gewicht und Auswirkung einer verbindlichen Verhaltensregel nahekommt, die Finanzierungsfunktion der Steuer also durch eine Verwaltungsfunktion mit Verbotscharakter verdrängt wird, bietet die Besteuerungskompetenz keine ausreichende Rechtsgrundlage mehr (grundlegend hierzu: BVerfG, U.v. 7.5.1998 - 2 BvR 1991-95 u. 2004-95 - NJW 1998, 2341 zur kommunalen Verpackungssteuer; s. auch: BVerfG, B.v. 15.1.2014 - 1 BvR 1656/09 - juris Rn. 49, 81 ff.).

36

Die mit einer Zweitwohnungsteuer verfolgten Lenkungszwecke, Wohnungsinhaber zur Ummeldung von Zweitin Hauptwohnsitze zu veranlassen und Wohnraum für Dritte freizumachen, ändern nach der Rechtsprechung nichts an ihrem Charakter als Steuer, weil die beabsichtigte Lenkung jedenfalls nicht die Wirkung einer verbindlichen Verhaltensregel entfaltet. Eine etwaige Ausweichreaktion hängt vielmehr maßgeblich vom Willen der Steuerpflichtigen ab (BVerfG, B.v. 15.1.2014, a.a.O., Rn. 50, 85; vgl. zu diesem zulässigen Lenkungszweck auch: BVerwG, B.v. 27.10.2003 - 9 B 102/03 - BeckRS 2003, 25337; BayVGH, U.v. 4.4.2006 - 4 N 04.2798 - juris Rn. 58; U.v. 4.4.2006 - 4 N 05.2249 - juris Rn. 39). Auch die Eindämmung von sogenannten Rollladensiedlungen, die zur Verödung des Ortes beitragen können, ist ein legitimes kommunales Anliegen (BayVGH, U.v. 4.4.2006, a.a.O.).

37
Der Lenkungszweck muss allerdings nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (vgl. nur: BVerfG, B.v. 15.1.2014, a.a.O., Rn. 83 m.w.N.) von einer erkennbaren gesetzgeberischen Entscheidung getragen sein. Dabei genügt es, wenn diese anhand der üblichen Auslegungsmethoden festgestellt werden kann; Lenkungszwecke können sich etwa aus den Gesetzesmaterialien ergeben.

38
Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist der im konkreten Fall von der Beklagten verfolgte Zweck, Zweitwohnsitze zurückzudrängen, ein legitimes Ziel einer Zweitwohnungsteuererhebung. Dieser Lenkungszweck ist auch von einer erkennbaren Entscheidung der Satzungsgeberin getragen. Ausweislich der Niederschriften über die Sitzungen des Gemeinderats vom 14. Januar 2020 (Tagesordnungspunkt b 2) und 28. Januar 2020 (Tagesordnungspunkt a 4) hat sich die Beklagte mit der aus ihrer Sicht bestehenden Notwendigkeit einer derartigen Lenkung auseinandergesetzt. Aufgrund der starken Nachfrage nach Zweitwohnungen in … und der steigenden Anzahl von Zweitwohnungen in den letzten Jahren hätten einkommensschwächere einheimische Familien Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung am Markt zu erhalten. Auch die Gemeinde habe Schwierigkeiten, günstiges Bauerwartungsland für einkommensschwächere Familien zu erwerben. Hierauf hat die Beklagte (in verkürzter, aber verständlicher Form) auch alle Zweitwohnungsinhaber in ihren Informationsschreiben vom 3. Januar und 10. März 2020 hingewiesen.

39
(2) Die Höhe des Steuersatzes von 20% ist nicht unangemessen; sie hat keine erdrosselnde Wirkung.

40
Hinsichtlich der Höhe des Steuersatzes hat der Satzungsgeber einen relativ großen Spielraum. Dieser Spielraum wird allerdings dann überschritten, wenn die Steuer erdrosselnde Wirkung hat. Die „Erdrosselungsgrenze“ stellt die äußerste Schranke der Besteuerung dar. Auch insoweit bietet die Besteuerungskompetenz keine ausreichende Rechtsgrundlage mehr, wenn die - grundsätzlich zulässige - steuerliche Lenkung nach Gewicht und Auswirkung einer verbindlichen Verhaltensregel nahekommt, die Finanzierungsfunktion der Steuer also durch eine Verwaltungsfunktion mit Verbotscharakter verdrängt wird. Dies ist der Fall, wenn der steuerpflichtige Vorgang (wirtschaftlich) unmöglich gemacht wird (stRspr, vgl. nur: BVerwG, U.v. 15.10.2014 - 9 C 8.13 - juris Rn. 23 m.w.N.).

41
Wann eine „erdrosselnde“ Wirkung vorliegt, ist anhand der Umstände des Einzelfalles, insbesondere hinsichtlich der Verhältnisse in der konkreten Gemeinde zu beurteilen. Abzustellen ist nicht auf den individuellen, sondern auf den durchschnittlichen Steuerpflichtigen im Gemeindegebiet (BVerwG, U.v. 15.10.2014, a.a.O., Rn. 24). Hierbei kann der Umstand eine Rolle spielen, dass in einer Gemeinde bereits eine beachtliche Zahl von Zweitwohnungsinhabern zur Zweitwohnungsteuer veranlagt wird und sich diese Zahl in den letzten Jahren noch erhöht hat (vgl. BVerwG, U.v. 15.5.2014 - 9 B 57.13 - NVwZ-RR 1014, 657 (658) m.w.N.).

42
Insoweit ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Zweitwohnungsteuersätze in einem Bereich bis zu einschließlich 20% des jährlichen Mietaufwands keine erdrosselnde Wirkung haben und damit keinen rechtlichen Bedenken unterliegen (BayVGH, U.v. 14.4.2011 - 4 B 10.2557 - BeckRS 2011, 53040 Rn. 22; BayVGH, B.v. 28.10.2009 - 4 ZB 08.1893 - juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 30.4.2009 - 4 ZB 08.2317 - juris Rn. 12; VG München, U.v. 13.10.2020 - M 10 K 19.94 - juris Rn. 37 ff.; U.v. 13.10.2020 - M 10 K 19.153 - juris Rn. 37 ff.; VG München, U.v. 14.1.2010 - M 10 K 09.1827 - juris Rn. 28; VG München, U.v. 28.9.2006 - M

10 K 06.2059 - BeckRS 2006, 18758; NdsOVG, U.v. 20.6.2018 - 9 LB 124/17 - BeckRS 2018, 16931 Rn. 90; VGH Baden-Württemberg, B.v. 28.7.2020 - VGH 2 S 1474/20 - BeckRS 2020, 19106 Rn. 25; OVG Schleswig-Holstein, U.v. 8.3.2018 - 2 LB 97/17 - juris Rn. 75; aktuell: VG Greifswald, U.v. 8.3.2022 - 2 A 2050/21 HGW - juris Rn. 27 ff.; in diese Richtung auch, aber letztlich offen gelassen: NdsOVG, B.v. 22.11.2010 - 9 ME 76/10 - NordÖR 2011, 80 (81); weiter gehend: VGH Baden-Württemberg, U.v. 24.6.2013 - 2 S 2116/12 - juris Rn. 44 ff. für Steuersätze in Höhe von 20%, 27,5% und 35%, s. Rn. 11-13).

43
Gemessen an diesen Maßstäben ist im vorliegenden Fall eine erdrosselnde Wirkung des Steuersatzes von 20% nicht anzunehmen. Konkrete Anhaltspunkte hierfür sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Auf Grundlage der Vorgängersatzung belief sich der Steuersatz, wenn auch aufgrund einer anderen Bemessungsgrundlage, bereits auf 10%. Da die Anzahl der Zweitwohnsitze im Gemeindegebiet der Beklagten nach deren Feststellungen trotz dieses nicht unerheblichen Steuersatzes kontinuierlich angestiegen ist, ist nicht erkennbar, dass in der Vergangenheit mit diesem Steuersatz eine prohibitive Wirkung im Hinblick auf das Halten einer Zweitwohnung verbunden gewesen wäre. Für eine - zulässige - Drosselung durch die Erhöhung des Steuersatzes und gegen eine - unzulässige - Erdrosselung spricht zudem, dass weder behauptet noch ersichtlich ist, dass die Anzahl der Zweitwohnungen im Gemeindegebiet der Beklagten nach der Einführung des Steuersatzes von 20% eklatant zurückgegangen ist. Vielmehr ist angesichts der ersten Entwicklung nach Einführung der erhöhten Steuer, die die Beklagte in ihrem Schreiben vom 4. Dezember 2020 dargestellt hat (vgl. Bl. 51 f. Behördenakte im Verfahren M 10 K 20.6697, das mit diesem Verfahren zusammen verhandelt worden ist), eher von einem gemäßigten Rückgang der Zweitwohnungen auszugehen. Danach haben sich insbesondere 8 Zweitwohnungsinhaber umgemeldet und mit Hauptwohnung in … angemeldet. Zudem sei in einigen wenigen Fällen bekannt geworden, dass als Zweitwohnungen genutzte Eigentumswohnungen verkauft bzw. angemietete Zweitwohnungen aufgegeben worden seien. Hinzu kommt, dass die absoluten Steuerbeträge, die sich unter Berücksichtigung des Steuersatzes von 20% des jährlichen Mietaufwands errechnen, nicht unangemessen hoch sind im Hinblick auf die jährlichen Gesamtkosten für das Halten einer Zweitwohnung in …, einem Ferien- und Erholungsort unmittelbar am …see.

44
(3) Neben dieser Prüfung der erdrosselnden Wirkung ist eine gesonderte Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Steuersatzes von 20% nicht erforderlich. Eine Prüfung, ob die Erhöhung des Steuersatzes geeignet, erforderlich und angemessen zur Erreichung des Lenkungszwecks ist, findet nicht statt. Der Satzungsgeber könnte den Steuersatz auch auf 20% erhöhen, nur um Einnahmen zu erzielen und ohne Lenkungszwecke zu verfolgen (vgl. hierzu: BVerwG, B.v. 18.8.2015 - 9 BN 2/15 - juris Rn. 18 ff.). Da die „Erdrosselungsgrenze“ - wie bereits dargestellt - die äußerste Schranke der Besteuerung darstellt, besteht, wenn diese gewahrt wird, keine Notwendigkeit für eine Verhältnismäßigkeitsprüfung.

45
(4) Es begegnet auch keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken, dass die satzungsmäßige Anhebung des Steuersatzes auf 20%, die im konkreten Fall ohne Rückwirkung in einen laufenden Steuersachverhalt eingreift, in der Anwendung im Einzelfall zu einer Erhöhung der Steuer um bis zu 175% führen kann. Entscheidend ist die absolute Höhe der Steuer, insbesondere ob diese - wie hier nicht - erdrosselnd ist. Insoweit ist die aktuell gültige Zweitwohnungsteuersatzung der Beklagten für sich zu betrachten und nicht in Relation zu der Vorgängersatzung zu setzen, die überdies nichtig war (s. hierzu bereits: VG München, U.v. 13.10.2020 - M 10 K 19.94 - juris Rn. 45; U.v. 13.10.2020 - M 10 K 19.153 - juris Rn. 44).

46
(5) Durch die Steuersatzhöhe von 20% werden die Grundrechte aus Art. 14, Art. 11, Art. 2 Abs. 1 GG nicht verletzt.

47
Zwar stellt die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer als Auferlegung einer Geldleistungspflicht einen Eingriff in Freiheitsrechte des Steuerpflichtigen und seine persönliche Freiheitsentfaltung im vermögensrechtlichen Bereich dar. Aber der Eingriff erweist sich jedenfalls als verfassungsgemäß. Denn er beruht auf einer gesetzlichen Grundlage, welche die Kompetenzordnung des Grundgesetzes wahrt und die Steuerpflichtigen nicht unverhältnismäßig belastet (vgl. zu diesen Anforderungen: BVerfG, B.v. 15.1.2014 - 1 BvR 1656/09 - juris Rn. 43 ff.). Die von der Beklagten erhobene Zweitwohnungsteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer im

Sinne des Art. 3 Abs. 1 KAG i.V.m. Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG. Wie bereits dargelegt, bietet diese (grund-)gesetzliche Besteuerungskompetenz im konkreten Fall eine ausreichende Rechtsgrundlage, da die Finanzierungsfunktion der Steuer nicht durch eine Verwaltungsfunktion mit Verbotscharakter verdrängt wird. Auch eine unverhältnismäßige Belastung liegt hier nicht vor, da die Steuer, wie schon aufgezeigt, zwar (zulässigerweise) drosselt, aber nicht erdrosselnd ist.

48
2. Die Beklagte hat die Zweitwohnungsteuersatzung vom 14. Februar 2020 auf den konkreten Fall auch zutreffend angewandt.

49
a) Die Kläger hatten im Veranlagungsjahr 2020 im Gemeindegebiet der Beklagten unstreitig eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 Satz 1 ZwStS inne, da sie Eigentümer der Wohnung sind, diese zur persönlichen Lebensführung innehatten und ihren Hauptwohnsitz in … hatten.

50
b) Die Kläger sind als Eigentümer der Wohnung steuerpflichtig im Sinne von § 3 Abs. 1 ZwStS; sie sind Gesamtschuldner nach § 3 Abs. 2 ZwStS.

51
c) Die Berechnung der Steuer gemäß § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 ZwStS begegnet im Ergebnis keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

52
aa) Die der Steuerberechnung zugrunde gelegte Annahme der Beklagten, dass die Zweitwohnung (entsprechend der Wohnflächenberechnung aus dem Bauakt) 153 m² groß sei, ist nach Aktenlage und dem Vortrag der Parteien jedenfalls nicht zulasten der Kläger unrichtig. Die Größe der Wohnung war zunächst zwischen den Parteien streitig. Nachdem die Beklagte jedoch im Widerspruchsverfahren die Wohnfläche anhand klägerseits aktualisierter Pläne nachgerechnet hatte und dabei zu einer Wohnfläche von 160,94 m² gekommen war, gab die Klagepartei ihren Einwand betreffend die Wohnungsgröße mit Schriftsatz vom 17. November 2020 auf. Die im Bescheid angenommene Wohnungsgröße wurde auch im Klageverfahren weder schriftsätzlich noch in der mündlichen Verhandlung weiter bestritten.

53
bb) Die Schätzung der Jahresnettokaltmiete der klägerischen Zweitwohnung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere hat die Beklagte nach Auffassung des Gerichts durch die Heranziehung eines Quadratmeterpreises von 8,20 EUR als Berechnungsgrundlage für die Jahresnettokaltmiete ihren Schätzungsspielraum nach § 4 Abs. 3 ZwStS nicht überschritten. Diesen (abgerundeten) Quadratmeterpreis hat die Beklagte anhand der Auswertung der Mieten von verkauften Wohnobjekten von 2017 bis 2019 durch den Gutachterausschuss des Landkreises … von September 2019 (im Folgenden: Auswertung des Gutachterausschusses) ermittelt.

54
Nach der Rechtsprechung ist mit der Einräumung einer Schätzungsermächtigung wie in § 4 Abs. 3 ZwStS notwendigerweise ein gewisser Schätzungsspielraum und damit ein gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbarer Beurteilungsspielraum der Behörde verbunden. Die Schätzung ist etwa dann fehlerhaft, wenn sie auf falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht, wesentliche Tatsachen außer Acht lässt oder unrichtige Maßstäbe zugrunde legt. Sofern kein Mietspiegel existiert, der als Schätzungsgrundlage in Betracht käme, können - ohne Bindung an die mietrechtliche Vorschrift des § 558 Abs. 2 BGB - auch sonstige Informationen über das Mietzinsniveau im Gemeindegebiet herangezogen werden, um den auf dem örtlichen Mietmarkt erzielbaren Mietzins zu bestimmen. Die steuererhebende Gemeinde ist nicht verpflichtet, den Mietaufwand in der ortsüblichen Höhe für die jeweilige Wohnung durch ein Sachverständigengutachten exakt zu ermitteln. Davon abgesehen hat der Abgabenpflichtige keinen Anspruch auf ein bestimmtes, aus seiner Sicht optimales Verfahren zur Feststellung des Mietwerts der Wohnung, sondern nur darauf, dass diese Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungsteuer in sachgerechter Weise ermittelt wird (vgl. hierzu zusammenfassend: BayVGH, B.v. 4.3.2021 - 4 ZB 20.246 - juris Rn. 15 ff. m.w.N.)

55

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben hat die Beklagte ihrer Berechnung in rechtlich nicht zu beanstandender Weise die Auswertung des Gutachterausschusses zur Bestimmung der ortsüblichen Jahresnettokaltmiete zugrunde gelegt. Die Beklagte darf zur Ermittlung der ortsüblichen Jahresnettokaltmiete auf sonstige Informationen über das Mietzinsniveau im Gemeindegebiet, wie die Auswertung des Gutachterausschusses, zurückgreifen. Die Auswertung des Gutachterausschusses stellt hierzu auch eine sachgerechte Erkenntnisquelle dar. Bei dieser Auswertung handelt es sich um eine Mietpreissammlung, die vom Gutachterausschuss des Landratsamts … als sachkundiger Stelle einer Behörde zusammengestellt worden ist. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Mietpreise hat der Gutachterausschuss die ihm übermittelten notariellen Kaufverträge, sofern sich aus diesen Mietpreise der verkauften Objekte ergeben, ausgewertet. Eingeflossen sind in erster Linie Bestandsmieten. Für die 4 verschiedenen Zonen im Landkreis (Nord, Ost, Mitte, Süd) hat der Gutachterausschuss aus den jeweilig ermittelten Mietpreisen je einen Mittelwert errechnet. Für den Bereich „Mitte“, zu dem das Gemeindegebiet der Beklagten gehört, ergab sich ein Mittelwert von 8,25 EUR pro Quadratmeter. Dabei verfügte der Gutachterausschuss nach Auffassung des Gerichts über eine ausreichende Datenmenge; insgesamt sind 250 Vermietungen, für den Bereich „Mitte“ 90 Vermietungen eingeflossen (S. 5). Anders als die Klagepartei meint, ist insoweit nicht erheblich, dass nach Angaben der Kläger bei annähernd 90% aller vom Gutachterausschuss ausgewerteten notariellen Kaufverträge keine Angaben zu den Mieten vorlagen.

56
Auf Basis dieses durchschnittlichen Quadratmeterpreises von 8,25 EUR, abgerundet auf 8,20 EUR, hat die Beklagte gemäß den satzungsmäßigen Parametern „Art, Lage und Ausstattung“ vorliegend Zu- und/oder Abschläge geprüft und einen Abschlag von 5% vorgenommen. Anhand des sich daraus ergebenden Quadratmeterpreises von 7,79 EUR hat sie in zutreffender Weise die Jahresnettokaltmiete errechnet. Da die Beklagte hier über ihr System der Zu- und Abschläge die Differenzierungen entsprechend der satzungsmäßigen Parameter durchführt, ist es unbehelflich, dass in der Auswertung des Gutachterausschusses selbst bei der Ermittlung des Mittelwerts für jede Zone nicht nach Art, Lage und Ausstattung differenziert wird.

57
Gegen die Tauglichkeit der Auswertung des Gutachterausschusses zur Ermittlung der ortsüblichen Jahresnettokaltmiete kann die Klagepartei nicht mit Erfolg einwenden, dass sich die Auswertung ausweislich ihrer einführenden Erläuterungen auf Seite 2 nicht für die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete eignen würde. Denn die Auswertung ist nach der eigenen Begründung des Gutachterausschusses deswegen nicht für die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete geeignet, weil lediglich die Bestandsmieten in die Auswertung eingeflossen sind, nicht aber Neumieten und erhöhte Bestandsmieten, die für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ebenso relevant sind. Dieser Umstand wirkt sich jedoch zugunsten der Kläger aus, da Neumieten und erhöhte Bestandsmieten regelmäßig höher sein dürften als Bestandsmieten, so dass davon auszugehen ist, dass der Quadratmeterpreis von 8,25 EUR eher (zu) niedrig ist.

58
Auch der weitere Einwand der Klagepartei, die Mittelung von Mietpreisen sei nicht aussagekräftig, greift nicht durch. Dabei kann offenbleiben, ob die mathematischen Einwände der Klagepartei sachlich richtig sind. Denn jedenfalls ist die steuererhebende Gemeinde nach der oben dargestellten Rechtsprechung davon entbunden, den exakten Mietaufwand in der ortsüblichen Höhe für die jeweilige Wohnung zu ermitteln. Der Abgabenpflichtige hat keinen Anspruch auf ein bestimmtes, aus seiner Sicht optimales Verfahren zur Feststellung des Mietwerts der Wohnung. Die Gemeinde verfügt über einen gewissen Schätzungsspielraum und damit einen gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Beurteilungsspielraum, der vorliegend nicht überschritten ist.

59
Zusätzlich zur Auswertung des Gutachterausschusses hat die Beklagte bereits im Widerspruchsverfahren zur Begründung des im Bescheid angesetzten Quadratmeterpreises von ihr gesammelte Vergleichsmieten für größere Wohnungen herangezogen. Eine gemeindliche Vergleichsmietensammlung ist als weitere Information über das Mietzinsniveau im Gemeindegebiet berücksichtigungsfähig. Nach der hier zusammengestellten Übersicht „Entwicklung der Wohnungsmieten im … Gemeindegebiet 2020“ (Bl. 54 Widerspruchsakte) betrug die mittlere Miete von 6 Wohnungen mit einer Größe zwischen 130 und 170 m²

im Jahr 2020 10,57 EUR, was deutlich über den im Bescheid angesetzten 8,20 EUR liegt, obwohl in die gemeindliche Aufstellung lediglich Bestandsmieten eingeflossen sind.

60
Das Gleiche gilt im Hinblick auf die von der Beklagten für ihr Gemeindegebiet zusammengestellte Vergleichsmietensammlung für die Jahre 2017 bis 2022, die nicht auf größere Wohnungen beschränkt ist und die sie ergänzend im gerichtlichen Verfahren vorgelegt hat. Für das Jahr 2020 ergibt sich hieraus auf der Grundlage von 32 Wohnungen ein mittlerer Mietpreis von 10,69 EUR, der ebenso den angesetzten Quadratmeterpreis deutlich übersteigt.

61
Auch im Übrigen ist weder substantiiert vorgetragen noch für das Gericht erkennbar, dass der bescheidsmäßig zugrunde gelegte (abgerundete) Quadratmeterpreis von 8,20 EUR überhöht und damit (im Ergebnis) rechtsfehlerhaft angesetzt wäre. Dies ergibt sich zum einen bereits daraus, dass der Quadratmeterpreis von 8,25 EUR der Auswertung des Gutachterausschusses für die Jahre 2017 bis 2019 entnommen worden ist. Die an sich für das besteuerte Jahr 2020 einschlägige, aber bei Bescheidserlass noch nicht vorliegende Auswertung des Gutachterausschusses für die Jahre 2019 bis 2021 (erschienen im Juli 2021) ermittelt einen höheren durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9,19 EUR. Zum anderen deuten die in Online-Mietportalen verfügbaren Informationen eher darauf hin, dass der durchschnittliche Mietpreis in … im Jahr 2020 höher war als 8,25 EUR (vgl. https://www.miet-check.de 11,84 EUR; https://mietspiegeltabelle.de/mietspiegel-gemeinde- …-kreis- … 9,37 EUR; https://www.wohnpreis.de/mietspiegel/chieming 9,87 - 10 EUR für Bestand, 10 - 13 EUR für Neubau; https://www.miete-aktuell.de/mietspiegel/ … 10,24 EUR kalt; https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-…2619 11,10 EUR für 100 m² große Wohnung, 14,05 EUR für 60 m² große Wohnung; alle Quellen abgerufen am 29.11.2022). Hinzu kommt, dass die durchschnittliche Kaltmiete bei Wiedervermietung im Jahr 2020 bundesweit bei 8,97 EUR lag, im Landkreis … bei 8,50 EUR bis 10 EUR (vgl. https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/040-Mieten.html#_a8lnleokc abgerufen am 29.11.2022).

62
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung fußt auf § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.