VG München, Urteil v. 22.06.2026 – M 10 K 25.4951

Titel:

Rechtmäßige Erhebung der Zweitwohnungsteuer bei Leerstand, Kapitalanlage und Mischnutzung

Normenketten:

kommunale Zweitwohnungssteuersaatzung
GG Art. 105 Abs. 2a

Leitsätze:

1. Eine Zweitwohnungsteuerpflicht besteht nur, wenn die Wohnung für die persönliche Lebensführung vorgehalten wird. Die Vermutung hierfür kann durch objektive, nachprüfbare Umstände wie mehrjährigen Leerstand und tatsächlichen Verkauf erschüttert werden. (Rn. 22 – 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Wird eine Zweitwohnung sowohl für die eigene Lebensführung als auch zur Kapitalanlage vorgehalten, liegt eine Mischnutzung vor, die der Zweitwohnungsteuer unterfällt. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweitwohnungsteuer, Reine Kapitalanlage, Unstrittiger Leerstand, Durch Verbrauchsdaten (Strom) nachgewiesener Leerstand, Tatsächlich durchgeführter Verkauf mit notariellem Kaufvertrag, Rückabwicklung wegen Wasserschaden, Betreten durch Eigentümer steht Annahme, Kapitalanlage nicht entgegen, Gesamtwürdigung aller (objektiven) Umstände, Kapitalanlage (bejaht), Kapitalanlage, Leerstand, persönliche Lebensführung, Gesamtwürdigung, Verbrauchsdaten, Vermutungserschütterung, Verwendungszweck

Fundstelle:

KommJur 2026, 392

Tenor

I. Der Bescheid vom … Dezember 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom … Juli 2025 wird aufgehoben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die Beklagte trägt 69 Prozent und der Kläger trägt 31 Prozent der Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen die Veranlagung zur Zweitwohnungsteuer für eine Wohnung, die der Kläger im Jahre 2018 im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin erworben hat. Gegenstand des Verfahrens ist lediglich der obere Teil (Erdgeschoss) der Wohnung, das Souterrain hingegen nicht.

2
Die Beklagte erhebt aufgrund ihrer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS) vom 22. Februar 2019 im Gemeindegebiet eine Zweitwohnungsteuer.

3
Mit Bescheid vom … März 2020 setzte die Beklagte für die streitgegenständliche Wohnung Zweitwohnungsteuer für den Zeitraum vom *. Mai bis … Dezember 2019 in Höhe von 1338,05 EUR und für das Jahr 2020 sowie für die Folgejahre auf jährlich 2007,07 EUR fest; als jährliche Nettokaltmiete wurde ein

Betrag von 10.035,36 EUR angesetzt. Ausgeführt wird Bescheid, dass die Übergabe von Nutzen und Lasten am … Mai 2018 stattgefunden habe. Die Wohnung sei renoviert worden. Im April 2019 sei bestätigt worden, dass die Küche eingebaut und das Bad fertig sei. Damit seien die Voraussetzungen der Bewohnbarkeit im Sinne der Zweitwohnungssteuer erfüllt. Der Beginn der Veranlagung werde somit auf den *. Mai 2019 festgesetzt. Nach dem beigelegten Berechnungsblatt wurde als erzielbarer Mietpreis pro Monat je Quadratmeter Wohnfläche ein Betrag von 9,09 EUR geschätzt und eine Wohnfläche von 92 m² zugrunde gelegt.

4
Mit weiterem Bescheid vom … Dezember 2021 setzte die Beklagte eine Zweitwohnungsteuer für die streitgegenständliche Wohnung in Höhe von 2.366,98 EUR jährlich fest, beginnend ab dem Jahr 2022. Nach dem beigelegten Berechnungsblatt wurde als erzielbarer Mietpreis pro Monat je Quadratmeter Wohnfläche ein Betrag von 10,72 EUR geschätzt und eine Wohnfläche von 92 m² zugrunde gelegt.

5
Gegen die beiden Bescheide legte der Antragsteller am … März 2020 bzw. am … Dezember 2021 Widerspruch ein.

6
Der Kläger hat im gerichtlichen Eilverfahren M 10 S 21.2160 vor dem Verwaltungsgericht München am 21. April 2021 beantragt, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen den Zweitwohnungsteuerbescheid der Klägerin vom … März 2020 anzuordnen. Mit Beschluss vom 25. Mai 2022 hat das Verwaltungsgericht München diesen Antrag abgelehnt. Auf den Inhalt des Beschlusses wird verwiesen (VG München, B.v. 25.5.2022 – M 10 S 21.2160, juris).

7
Zur Begründung der beiden Widersprüche hat der Bevollmächtigte des Klägers mit verschiedenen Schriftsätzen im Wesentlichen vorgetragen: Zunächst wurde der Widerspruch damit begründet, dass sich die Wohnung im Sanierungszustand befinde und mangels Fertigstellung nicht bewohnbar sei. Nach voraussichtlicher Fertigstellung Ende Juni / Anfang Juli 2020 werde beabsichtigt die Wohnung zu vermieten und nicht selbst zu nutzen. Der Kläger habe die streitgegenständliche Wohnung nicht zum Zwecke der Eigennutzung erworben, vielmehr ausschließlich als Kapitalanlageobjekt gekauft. Nunmehr habe er sich entschieden, die Wohnung zu veräußern. Zu diesem Zweck habe er einen Immobilienmakler mit dem Verkauf der Wohnung beauftragt. Es wurde ein (undatiertes) Exposé zum Verkauf der Wohnung durch ein Immobilienbüro vorgelegt. Aus den nachgewiesenen Energieverbräuchen ergebe sich eine Nichtnutzung der Wohnung: Im Jahr 2020 seien lediglich 378 kWh und im Jahr 2021 323 kWh an Strom verbraucht worden. Mit notariellem Kaufvertrag vom *. Mai 2022 sei die Wohnung veräußert worden. Während der Vertragsabwicklung sei durch ein Unwetter ein Wasserschaden in der Wohnung entstanden. Der Kaufvertrag sei rückabgewickelt worden. Die Sanierung des Wasserschadens sei noch nicht abgeschlossen. Aufgrund des Wasserschadens sei die Wohnung nicht nutzbar.

8
Am 6. Mai 2024 hat ein Ortstermin in der streitgegenständlichen Wohnung mit der Widerspruchsbehörde stattgefunden. Festgehalten wurde in dem Protokoll der Begehung:

„Die Wohnung selbst ist in einem guten Zustand, jedoch unbewohnt. Es gibt keine Möbel und abgesehen von einigen Putzartikeln auch keine Gegenstände in der Wohnung. Die Küche und das Bad waren vorhanden und funktionsfähig. Herr […] betonte, dass er noch nie in der Wohnung gewohnt habe und sich generell nicht oft dort aufhalte. Dies wird von dem Fakt unterstützt, dass bereits Spinnennetze an den Badezimmertüren vorzufinden waren, die durch das Öffnen der Türen zerrissen wurden.“

9
Aufgrund einer Bitte der Widerspruchsbehörde übersandte ein Immobilienmakler mit E-Mail vom … Mai 2024 das Exposé der Wohnung, aus welchem jedoch nicht ersichtlich war, wann und wie lange die Wohnung inseriert worden war.

10
Mit Widerspruchsbescheid vom *. Juli 2025, dem Bevollmächtigten des Klägers zugegangen am … Juli 2025 (Empfangsbekenntnis), wurden die Widersprüche des Klägers gegen die Bescheide der Beklagten vom … März 2020 und … Dezember 2021 zurückgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der

Zweitwohnungsinhaber objektiv darlegen müsse, dass es sich bei ihrer Wohnung um eine reine Kapitalanlage handle. Als Indizien für eine reine Kapitalanlage zählten unter anderem ganzjährige Vermietungs- bzw. Verkaufsbemühungen, ein rechtlicher Ausschluss der Eigennutzungsmöglichkeit und ein mehrjähriger Leerstand. Die Absicht zur Veräußerung der Wohnung des Klägers sei nicht durch ausreichende, objektiv überprüfbare Belege nachgewiesen worden. Belege für Reparaturbemühungen hinsichtlich des Wasserschadens und eine entsprechende Verkaufsbemühung hätten seit der Rückabwicklung des notariellen Kaufvertrags nicht festgestellt werden können, so dass die Annahme einer reinen Kapitalanlage verneint werde. Der subjektive Entschluss des Klägers, die Wohnung zu veräußern, sei nicht objektiv dargelegt worden, hierzu fehlten Nachweise ganzjähriger Verkaufsbemühungen. Für die Heranziehung zur Zweitwohnungssteuer reiche bereits die Möglichkeit zur Eigennutzung, auf eine tatsächliche Nutzung komme es nicht an.

11
Am 8. August 2025 hat der Bevollmächtigte des Kläger Klage erhoben und beantragt,

Die Bescheide der Beklagten vom … März 2020 und … Dezember 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Landratsamtes Miesbach vom *. Juli 2025 werden aufgehoben.

12
Zur Begründung wird vorgetragen: Der Kläger habe die Wohnung ausschließlich als Kapitalanlageobjekt gekauft. Die Entscheidung über die bestmögliche Verwertung habe der Kläger von Anfang an im Einklang mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den sich bietenden Gelegenheiten treffen wollen. Hieraus erkläre sich auch die von der Beklagten monierte Wortwahl des Klägers, der zufolge er sich „zwischenzeitlich“ entschieden habe und die Wohnung „eventuell“ vermietet werde. Hierfür habe er die Wohnung schrittweise instandgesetzt und modernisiert, um sie später zunächst einer Vermietung zuzuführen bzw. zu verkaufen. Bis Ende 2021 habe der Kläger die Wohnung zum größten Teil in Eigenleistung renoviert und saniert. Ab Anfang 2022 habe der Kläger die Wohnung dann über einen Immobilienmakler zum Verkauf angeboten. Hintergrund sei gewesen, dass der Kläger damals davon ausgehen durfte, dass aufgrund der noch niedrigen Zinsen und der generellen Kaufpreisentwicklung ein gewinnträchtiger Verkauf der Wohnung möglich sei. Tatsächlich sei die Wohnung durch den Kläger mit Notarvertrag vom *. Mai 2022 verkauft worden. Lediglich aufgrund eines während der Abwicklung des Kaufvertrages auftretenden Wasserschadens habe der Kaufvertrag rückabgewickelt werden müssen. Aufgrund des Wasserschadens müsse die Wohnung für eine erneute Veräußerung erneut saniert werden, was sich aufgrund von Auseinandersetzungen mit den zuständigen Versicherern sehr zeitaufwändig gestaltete. Die Sanierung der Wohnung sei bis zum heutigen Tage aufgrund von Querelen sowohl mit der Gebäudeversicherung und insbesondere auch mit der Hausverwaltung nicht abgeschlossen. Derzeit sei die Fertigstellung der Sanierung der streitgegenständlichen Wohnung nicht absehbar. Ein Verkauf erscheine vor dem Hintergrund der nicht abgeschlossenen Sanierung als wirtschaftlich nicht sinnvoll. Darüber hinaus sei der Markt für Altbauwohnungen auch vor Hintergrund des hohen Zinsniveaus derzeit nicht attraktiv. Unstreitig sei die Tatsache, dass die Wohnung leer stehe. Die Aufenthalte des Klägers vor Ort dienten ausschließlich der Renovierung, Sanierung und später der Bewältigung der eingetretenen Schadensfälle. Damit fehle es bereits tatsächlich an jeglichem Anhaltspunkt für eine Nutzung oder Vorhaltung der Wohnung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung. Eine Wohnung, die sich über lange Zeit in Sanierungs- und Schadensbearbeitung befinde, leer stehe und wirtschaftlich verwertet werden solle, werde gerade nicht als Zweitwohnung im steuerrechtlichen Sinne für eigene Wohnzwecke vorgehalten.

13
Die Bevollmächtigte der Beklagten beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

14
Dass der Kläger die Wohnung im Jahr 2018 nicht zur Eigennutzung erworben haben will, stelle zum einen eine nicht ausschlaggebende reine innere Absicht dar und zum anderen werde diese innere Absicht durch den Kläger selbst widerlegt. Der Kläger habe eine spätere Eigennutzung nicht ausgeschlossen. Der Kläger habe im Erhebungsbogen zur Zweitwohnungsteuer vom … September 2018 ausgeführt: „Wohnung wird nach Sanierung evtl. vermietet“ und in der Steuererklärung vom … Oktober 2018 unter der Rubrik „Einzugsdatum“ angegeben: „Wenn überhaupt, nicht vor Ende 2019“. Die Beauftragung eines Maklerbüros sei damit ersichtlich ein punktuelles Ereignis. Gleiches würde für einen in diesem Zusammenhang

geschlossenen notariellen Kaufvertrag und dessen Rückabwicklung, gelten. Dass die tatsächlich stattgefundene Eigennutzung der Wohnung mutmaßlich hauptsächlich oder überwiegend zu Renovierungszwecken erfolgt sei, ändere an der Eigennutzung nichts. Der Zweck des Aufenthalts sei für die Erfüllung des Steuertatbestandes unerheblich.

15
Das Gericht hat mit Beschluss vom 11. Mai 2026 den Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.

16
Mit Schreiben vom 5. Juni 2026 hat das Gericht einen richterlichen Hinweis erteilt und die Übersendung weiterer Unterlagen vom Bevollmächtigten des Klägers erbeten.

17
Daraufhin hat der Bevollmächtigte des Klägers mit Schreiben vom 9. Juni 2026 die Stromabrechnungen für die Zweitwohnung für die Jahre 2020 bis 2025 sowie die Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2019, 2021 und 2023 übermittelt. Weitere Hausgeldabrechnungen lägen dem Kläger aufgrund Querelen mit der Hausverwaltung bisher nicht vor. Den Abrechnungen sei zu entnehmen, dass regelmäßig nur ein sehr geringer Stromverbrauch anfalle, in den letzten Jahren in Höhe von ca. 60 kWh pro Jahr. Der Stromverbrauch erkläre sich mit dem dauerhaft eingeschalteten Internet für Raum- und Heizungsüberwachung, Alarmanlage Wasser- und Rauchmelder. Darüber hinaus fänden wöchentlich Reinigungs- und Wartungsarbeiten in der Wohnung statt. Soweit sich für das 2. Halbjahr 2022 ein erheblich höherer Stromverbrauch aus der Abrechnung ergebe, sei dies mit den Sanierungsarbeiten nach dem bereits beschriebenen Wasserschaden zu erklären, insbesondere mit dem Einsatz von Bauwerkstrocknern, die bekanntlich einen hohen Strombedarf hätten. Die vergleichsweise hohen Stromkosten im Jahr 2021 seien ebenfalls mit den damals noch stattfindenden Renovierungsarbeiten in der Wohnung zu begründen. Wasser und Heizung würden in der streitgegenständlichen Anlage größtenteils nach Fläche umgelegt. Der Leerstand der Wohnung werde seitens der Beklagten grundsätzlich nicht bestritten.

18
Für weitere Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte in diesem Verfahren und im Verfahren M 10 S 21.2160 und die vorgelegten Behördenakten sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

19
Die zulässige Klage des Klägers ist im tenorierten Umfang begründet. Der Bescheid der Beklagten vom … Dezember 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom *. Juli 2025 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten. Der Bescheid vom … März 2020 hingegen ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten.

I.

20
Rechtliche Bedenken gegenüber der Zweitwohnungsteuersatzung der Beklagten vom … Februar 2019 bestehen nicht und sind auch nicht vorgetragen worden. Die Zweitwohnungsteuer ist damit grundsätzliche taugliche Grundlage für die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer durch die Beklagte.

II.

21
Die Beklagte hat jedoch die Zweitwohnungsteuersatzung mit Blick auf den Erlass des Bescheids vom … Dezember 2021 fehlerhaft angewandt. Der Kläger war ab dem Jahr 2022 nicht mehr Inhaber der streitgegenständlichen Wohnung. Für den vom Bescheid vom … März 2020 umfassten Zeitraum ist jedoch von einem Innehaben auszugehen. Damit ist der Kläger für diesen Zeitraum zweitwohnungsteuerpflichtig.

22
Das Innehaben einer weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf (Zweitwohnung) neben der Hauptwohnung ist ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung von finanziellen Mitteln erfordert und in der Regel wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck bringt. Das nach dem Aufwandsbegriff im Sinn des Art. 105 Abs. 2a GG gebotene Innehaben einer weiteren Wohnung für die

persönliche Lebensführung setzt eine dahingehende Bestimmung des Verwendungszwecks der Zweitwohnung voraus (vgl. BVerwG, U.v. 10.10.1995 – 8 C 40.93 – BVerwGE 99, 303). Demzufolge liegt eine steuerbare Zweitwohnung dann nicht vor, wenn sie nach dem Verwendungszweck nicht der persönlichen Lebensführung dient, sondern der reinen Geld- oder Vermögensanlage (Kapitalanlage) in der Form des Immobiliarbesitzes (vgl. BVerwG, U.v. 26.7.1979 – 7 C 12.77 – juris; U.v. 10.10.1995 – 8 C 40.93 – BVerwGE 99, 303). Für die im Ausgangspunkt subjektive Bestimmung des Verwendungszwecks der Zweitwohnung ist nicht die – unüberprüfbare – innere Absicht des Zweitwohnungsinhabers maßgeblich, sondern dass diese innere Tatsache nur auf der Grundlage objektiver, nach außen in Erscheinung tretender, verfestigter und von Dritten nachprüfbarer Umstände im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen ist (vgl. BVerwG, U.v. 10.10.1995 – 8 C 40.93 – BVerwGE 99, 303; U.v. 15.10.2014 – 9 C 5.13 – juris).

23
Die bloße Behauptung des Klägers, die Zweitwohnung nicht zu nutzen und auch künftig nicht zum Wohnen nutzen zu wollen, reicht grundsätzlich als bloße Äußerung einer subjektiven Vorstellung grundsätzlich nicht aus, die Vermutung des Vorhaltens für die persönliche Lebensführung zu erschüttern. Vielmehr kommt es auf eine umfassende Gesamtwürdigung aller objektiven Umstände des Einzelfalls an. Es muss der gesamte objektive Sachverhalt daraufhin überprüft werden, ob sich aus ihm mit der gebotenen Sicherheit die subjektive Zweckbestimmung der Zweitwohnung entnehmen lässt. Die Vermutung für ein Innehaben zur persönlichen Lebensführung muss durch nachprüfbare äußere Umstände erschüttert werden (hierzu umfassend BayVGH, U.v. 27. Juni 2013 – 4 B 13.592, Rn. 19 ff. juris).

24
1. Das Gericht kommt aufgrund der in jedem Einzelfall vorzunehmenden Gesamtwürdigung gem. § 108 Abs. 1 VwGO aller vorliegenden objektiven Umstände zum Ergebnis, dass hier ab dem Jahr 2022 vor allem aufgrund des unstrittigen Leerstands der Wohnung, der objektiv durch die Verbrauchsdaten der Wohnung und durch eine behördliche Begehung nachgewiesen wurde, diese tatsächlich nicht zur persönlichen Lebensführung im Sinne einer beabsichtigten Nutzung in der Form des Wohnens vorgehalten wurde. Die entsprechende Vermutung wurde durch den Kläger erschüttert.

25
Der Verkauf der Wohnung im Jahr 2022 stellt eine Zäsur dar, aus der deutlich folgt, dass der Kläger seine zunächst offengehaltene Eigennutzung (dazu unten 2.) eindeutig aufgegeben hatte, da er die Wohnung verkauft hat. Aus Sicht des Gerichts kann es kein eindeutigeres Zeichen als den tatsächlichen und notariell beurkundeten Verkauf einer Wohnung geben, um das Vorhalten einer Wohnung zur eigenen Lebensführung zu erschüttern. Der unglückliche Umstand, dass der Verkauf der Wohnung aufgrund eines Wasserschadens rückabgewickelt worden ist, kann dem Kläger nicht zum Nachteil gereichen. Der Kläger wird sicherlich nicht die Wohnung mit notariellem Kaufvertrag verkauft haben und danach vorsätzlich eine Rückabwicklung angestrebt haben, um die Zahlung von Zweitwohnungsteuer zu umgehen. Diese Annahme wäre lebensfremd. Damit unterscheidet sich der vorliegend mittlerweile gegebene Sachverhalt erheblich von dem im Eilverfahren zugrunde gelegten Tatsachen (M 10 S 21.2160). Einem tatsächlich durchgeführten Verkauf mit notarieller Beurkundung kommt ein anderes Gewicht in der vorzunehmenden Gesamtwürdigung zu als dem (einmaligen) Einschalten eines Maklers und der Aufgabe einer Verkaufsanzeige im Internet. Im Übrigen sprechen die sogleich folgenden Erwägungen (dazu unten a) bis f)) für das Vorliegen einer „reinen“ Kapitalanlage, die nicht der Zweitwohnungsteuer unterfällt, ab dem Veranlagungszeitraum 2022.

26
a) Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung kann zunächst als ein zu beachtender objektiver Umstand für das Vorliegen einer zweitwohnungsteuerfreien Kapitalanlage ein nachgewiesener Leerstand in Betracht kommen, insbesondere, wenn er schon über Jahre hinweg andauert (vgl. statt vieler BVerwG, U.v. 15.10.2014 – 9 C 5/13, Rn. 13 juris). Aus Sicht des Gerichts muss einem nachgewiesenen Leerstand ein im behördlichen und gerichtlichen Verfahren unstrittiger Leerstand gleichgestellt werden. Im gesamten gerichtlichen und behördlichen Verfahren wird vorliegend unstrittig davon ausgegangen, dass die Wohnung seit Jahren leer steht bzw. leer stand. Wenn jedoch alle Beteiligten – hier Landratsamt (Widerspruchsbehörde), Gemeinde und Kläger – unstrittig stellen, dass eine Wohnung leer steht, bedarf es denklogisch gerade keines Nachweises mehr durch den Kläger bzw. den Eigentümer einer Wohnung, dass diese leer steht. Die Vorlage von Verbrauchsdaten, die in der Rechtsprechung zum Nachweis eines Leerstands (vgl. BayVGH, U.v. 27. Juni 2013 – 4 B 13.592, Rn. 23 juris) anerkannt wird, ist selbstredend nur notwendig, wenn die Beteiligten den jahrelangen Leerstand einer Wohnung strittig stellen. Dies ist

jedoch nach Aktenlage und auch dem Vortrag der Bevollmächtigten der Beklagten nicht der Fall, so dass ein Nachweis des Leerstands durch Vorlage von Verbrauchsdaten aus Sicht des Gerichts entbehrlich ist, da er gerade vorliegend unstrittig gegeben war.

27
b) Der Kläger hat darüber hinaus auch den Leerstand der Wohnung, zumindest beginnend ab dem Jahr 2022, anhand der von ihm vorgelegten (Strom-)Verbrauchsdaten und der zu den Verbrauchsdaten gegebenen Erläuterung ebenfalls nachgewiesen. Den vorgelegten Abrechnungen ist zu entnehmen, dass in gegenständlichen Jahren 2022 bis 2025 ein Stromverbrauch in Höhe von ca. 60 kWh vorlag (Rechnungen mit der Kundennummer 69457/1, die Rechnungen mit der Kundennummer 69471/1 beziehen sich offensichtlich auf das nicht streitgegenständliche Souterrain, dies ergibt sich insbesondere aus dem hohen Stromverbrauch im Jahr 2022 für die Kundennummer 69471/1, in dem nach dem schlüssigen Vortrag des Klägers und nach Aktenlage im Souterrain ein stromintensiver Bautrockner zur Beseitigung eines Wasserschadens in Betrieb war). Der Stromverbrauch von ca. 60 kWh entspricht nach den Recherchen des Gerichts tatsächlich dem ungefähren Stromverbrauch eines Internetrouters, den der Kläger nach unbestrittenen Angaben betreibt, um über das Internet die Raum- und Heizungsüberwachung, Alarmanlage, Wasser- und Rauchmelder sicherzustellen bzw. zu betreiben (Ein typischer Internetrouter benötigt im Dauerbetrieb ca. 6 bis 12 Watt. Rechnung: 6 Watt / 12 Watt × 24 Stunden × 365 Tage ≈ 52 / 104 kWh pro Jahr. Vgl. https://www.br.de/radio/bayern1/wlan-routernachts-ausschalten-100.html, zuletzt abgerufen am 2. Juli 2026). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Rechtsprechung erlaubt, den mehrjährige Leerstand einer Zweitwohnung (auch) durch entsprechende Verbrauchsdaten nachzuweisen, jedoch in keiner dem Gericht bekannten Entscheidung gefordert wird, dass der Verbrauch von Strom zwingend bei 0 kWH im Jahr liegen muss. Dem schlüssig vom Kläger dargelegten Stromverbrauch ist die Beklagtenseite nicht substantiiert entgegengetreten, so dass die vom Kläger vorgelegten Verbrauchswerte den Leerstand der Wohnung vorliegend belegen. Zudem muss es dem Kläger möglich sein, sein Eigentum mit Hilfe des Internets und einer internetfähigen Hauselektrik zu schützen bzw. zu überwachen, so dass auch im Fall einer „reinen“ Kapitalanlage nicht ein Stromverbrauch von 0 kWh gefordert werden kann, um durch Verbrauchsdaten die Vermutung für das persönliche Vorhalten zu erschüttern. Dementsprechend erlaubt es die Rechtsprechung auch, die Heizung in einer Wohnung auf niedriger Stufe einzustellen, um Frost- und Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden, ohne dass dadurch die Eigenschaft einer „reinen“ Kapitalanlage entfällt. (vgl. BayVGH, U. v. 27.6.2013 – 4 B 13.592, Rn. 8, 23 juris; siehe auch OVG SH, U.v. 13.5.2016 – 2 LB 35/15, Rn. 37 juris).

28
Der vorliegende Sachverhalt weist zudem die Besonderheit auf, dass nicht nur der Leerstand der Wohnung im Verfahren unstrittig war und dies durch Verbrauchsdaten nachvollziehbar belegt werden konnte, sondern der Leerstand tatsächlich auch durch eine Begehung unter Anwesenheit von Vertreterinnen des Landratsamts (Widerspruchsbehörde) im Jahr 2024 überprüft wurde. Insbesondere die im Begehungsprotokoll geschilderten Spinnweben in manchen Türrahmen, die beim Öffnen der Türen beschädigt wurden, sprechen dafür, dass die Wohnung tatsächlich zum Zeitpunkt der Begehens bereits länger leer gestanden haben muss, nicht genutzt wurde und nicht anlässlich der Begehung leergeräumt worden ist.

29
Die Verbrauchsdaten von (Warm-)Wasser und Abwasser sowie Heizung können vorliegend nicht herangezogen werden, da diese in der Wohnungseigentümergemeinschaft der Wohnung des Klägers (vermutlich rechtswidrig) auf die Fläche der einzelnen Wohnungen umgelegt werden. Dieser tatsächliche Umstand kann aber nicht zu Lasten des Klägers gereichen.

30
c) Ferner hat der Kläger nach dem rückabgewickelten Verkauf im Jahr 2022 das weitere Fehlen von tatsächlichen Verkaufsbemühungen plausibel damit erklären können, dass seit Jahren Unstimmigkeiten hinsichtlich des Wasserschadens im Jahr 2022 zwischen Versicherung und Hausverwaltung bestehen. Dies wurde von der Beklagten ebenfalls nicht in Frage gestellt oder bestritten. Das Gericht hat insofern keine Zweifel an dem Vortrag des Klägers. Ein nicht sanierter Wasserschaden wird sich selbstredend im Falle des Verkaufs der Zweitwohnung nachteilig auf den erzielbaren Preis auswirken.

31

Ein Zuwarten mit dem Verkauf durch den Kläger ist ferner unabhängig von dieser Tatsache auch damit erklärbar, dass in den vergangenen Jahren die Preise für Wohnungen seit dem Verkauf der Wohnung im Jahr 2022 gefallen sind. Diesen Umstand hat der Kläger nachvollziehbar dargelegt und er lässt sich auch ohne weiteres aus einer Internetrecherche bestätigen: Mitte des Jahres 2019 lag der Wohnungspreise im Gemeindegebiet der Beklagten bei durchschnittlich circa 6.000,00 EUR pro Quadratmeter. Mitte des Jahres 2022 lag er bei über 10.000,00 EUR. Seitdem fallen die Wohnungspreise im Gemeindegebiete der Beklagten kontinuierlich wieder und liegen nun circa bei durchschnittlich 7.700,00 EUR pro Quadratmeter (vgl. dazu die Information des Sparkassen Immobilien-Service https://immobilienpreise-muenchen.de/immobilienpreise/miesbach/badwiessee/, zuletzt abgerufen am 2. Juli 2026). Nach Aktenlage hat der Kläger die Wohnung im Jahr 2018 erworben und zum Zeitpunkt der besten Marktlage Anfang / Mitte des Jahres 2022 verkauft, wobei es unstrittig sowohl zum notariell beurkundeten Verkauf kam als auch zur notariell beurkundeten Rückabwicklung kam. Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, dass der Kläger aufgrund der mittlerweile stark gesunkenen Immobilienpreise – entsprechend des schriftsätzlichen Vortrags und seines Vortrags in der mündlichen Verhandlung am 12. Juni 2026 – derzeit von einem Verkauf der Wohnung absieht und auf das künftige (mögliche) Steigen der Immobilienpreise wartet.

32
d) Die Tatsache, dass der Kläger aufgrund seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse offensichtlich nicht auf eine Vermietung seiner Zweitwohnung angewiesen ist und diese tatsächlich auch nicht vermietet hat, sondern in Form von „Betongold“ leerstehen lässt, kann eine Zweitwohnungsteuerpflicht nicht begründen. Bei Fehlen einer eigenen Nutzungsabsicht bleibt eine Wohnung auch ohne gleichzeitige Vermietung und Verpachtung eine besonders sichere Vermögensanlage, bei der der Inhaber aufgrund der denkbaren Wertsteigerung im Falle eines späteren Verkaufs sogar noch auf eine Rendite hoffen kann (so ausdrücklich BayVGH, U.v. 27.6.2013 – 4 B 13.592, Rn. 24 juris). Da es sich bei der hier streitgegenständlichen Gegend rund um den Tegernsee allgemein- und gerichtsbekannt um eine sehr beliebte und attraktive Ferien- und Wohngegend handelt, dürfte zukunftsgerichtet von einem Wiederansteigen der Immobilienpreise auszugehen sein, zumal die gegenständliche Wohnung in einer Gemeinde liegt, die direkt an den Tegernsee angrenzt.

33
e) Hat sich der Inhaber einer Wohnung (objektiv nachweisbar) für die Nutzung einer Wohnung als Kapitalanlage entschieden, schließt die bloße objektive Möglichkeit der Eigennutzung die Annahme einer zweitwohnungsteuerfreien reinen Kapitalanlage nicht aus (VG München, U.v. 16.1.2014 – M 10 K 13.3865, Rn. 31 juris), so dass vorliegend auch die Möglichkeit des Klägers, die Wohnung (theoretisch) zu nutzen, einer Kapitalanlage nicht entgegensteht. Der Kläger hat zudem nachvollziehbar in der mündlichen Verhandlung am 12. Juni 2026 darlegen können, warum er die leerstehende Wohnung nicht zur Übernachtung nutzt, wenn er bei seinem weiteren Dachdeckerbetrieb in Miesbach tätig ist.

34
Das reine Betreten einer Wohnung, um sich von deren Zustand zu überzeugen und (kleinere) Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, wie das Reinigen der Wohnung und das Laufenlassen von Wasser zur Vorbeugung von Verkalkungen der Toilette bzw. des Befalls der Wasserleitung mit Legionellen, kann kein „Innehaben“ begründen. Eine Wohnung bleibt als Kapitalanlage nur dann werthaltig, wenn deren Zustand erhalten wird. Dazu muss es dem Eigentümer selbstredend möglich sein auch selbst entsprechende Maßnahmen durchzuführen und dazu die Wohnungen zu betreten, ohne dass damit gleichzeitig ein „Innehaben“ angenommen werden kann (vgl. auch VG SH, U.v. 12.2.2018 – 2 A 153/17, Rn. 52 juris). Dem Kläger ist die Erledigung der oben genannten Maßnahmen auch ohne einen längeren Aufenthalt in der Wohnung möglich, da er nach eigenen, glaubhaften Angaben des Öftern in seinem weiteren Dachdeckerbetrieb in M. vor Ort ist. Von dort aus kann er ohne Weiteres kurz zu der gegenständlichen Wohnung fahren.

35
f) Das Gericht kommt im Sinne einer Gesamtwürdigung aller vorliegenden objektiven Umstände zum Ergebnis, dass hier ab dem Jahr 2022 vor allem aufgrund des unstrittigen, nicht nur einjährigen, sondern mehrjährigen Leerstands der Wohnung (dazu BayVGH, U.v. 27.6.2013 – 4 B 13.592, Rn. 24 juris), der objektiv durch die Verbrauchsdaten der Wohnung und durch eine behördliche Begehung nachgewiesen wurde, diese tatsächlich nicht zur persönlichen Lebensführung im Sinne einer beabsichtigten Nutzung in der Form des Wohnens vorgehalten wurde. Die Vermutung für ein Innehaben zur persönlichen Lebensführung

ist damit zum einen durch den unstrittigen Leerstand der Wohnung und zum anderen durch weitere, oben dargestellte nachprüfbare äußere Umstände erschüttert worden; es fügen sich hier mehrere, objektiv nachprüfbare Umstände zu einer in sich widerspruchsfreien Gesamtschau zusammen. Besonderes Gewicht hat in diesem Zusammenhang zudem der tatsächlich durchgeführte Verkauf der Wohnung, aus dem zweifelsfrei aus objektiver Sicht ersichtlich wird, dass der Kläger zumindest zu diesem Zeitpunkt seine Wohnung als „reine“ Kapitalanlage angesehen hat. Auch wenn der Verkauf der Wohnung mit notariellem Kaufvertrag erst am … Mai 2025 erfolgte, ist es sachgerecht, das ganze Steuerjahr 2022 von der Zweitwohnungsteuerpflicht auszunehmen. Gerichtsbekannt benötigt der Verkauf einer Wohnung einen gewissen Vorlauf, da Inserate geschaltet werden müssen, potentielle Käufer die Finanzierungszusage einer Bank für ein bestimmtes Objekt benötigen und zudem auch noch ein Notartermin angesetzt werden muss (vgl. dazu auch VG München, U.v. 16.1.2013 – M 10 K 13.2481, Rn. 27 juris). Diese Sichtweise entspricht auch dem klägerischen Vortrag, wonach er die Wohnung ab Anfang 2022 über einen Makler angeboten habe.

36
Die oben dargestellten Einwände des Klägers hätte die Beklagte ihrerseits gegebenenfalls entkräften und dadurch die ursprüngliche tatsächliche Vermutung zugunsten des Steuertatbestandes wiederherstellen können. Gleichwohl hat die Beklagte weder den Leerstand der Wohnung bestritten noch ist sie dem schlüssigen, klägerischen Vortrag hinsichtlich des Stromverbrauchs entgegengetretenen. Es wurde noch nicht im Ansatz dargelegt, dass der Verbrauch von 60 kWh Strom pro Jahr aus anderen Gründen angefallen sein könnte als der Überwachung / Sicherung der Wohnung mittels mit dem Internet verbundener Hauselektronik (vgl. auch BVerwG, U.v. 10.10.1995 – 8 C 40/93, Rn. 12 juris). Ebenso wurde nicht in Frage gestellt, dass der Kläger auf ein Wiederansteigen der Kaufpreise wartet und einstweilen die Wohnung weiter leer stehen lässt.

37
2. Anders bewertet das Gericht jedoch die Sach- und Rechtslage für den Zeitraum vor dem Jahr 2022, der vom Bescheid vom … März 2020 umfasst ist. Wie bereits ausgeführt, stellt der im Jahr 2022 vorgenommene Verkauf der Wohnung für das Gericht eine Zäsur dar, die auch der Bevollmächtigte des Klägers grundsätzlich anerkennt, da er in der mündlichen Verhandlung ausgeführt hat, dass „die Wohnung tatsächlich im Jahr 2022 verkauft wurde und aus seiner Sicht spätestens im Jahr 2022 eine Zäsur eingetreten sei, wo sich die Kapitalanlage manifestiert habe.“

38
Entsprechend dem Vortrag der Bevollmächtigten des Beklagten geht das Gericht davon aus, dass der Kläger vor dem Verkauf der Wohnung im Jahr 2022 sich durchaus eine Eigennutzungsmöglichkeit offen gehalten hatte, die das Innehaben der gegenständlichen Wohnung gerade nicht ausschließt, auch wenn die Wohnung gegebenenfalls unter dem Gesichtspunkt der Altersvorsorge bzw. Kapitalanlage erworben wurde. Insofern war ein Fall einer Mischnutzung gegeben, in der die Zweitwohnung sowohl für die eigene Lebensführung als auch zur Kapitalanlage vorgehalten wird. Diese Konstellation unterfällt der Zweitwohnungsteuer, es ist von einem Innehaben der Zweitwohnung auszugehen (BVerwG, U.v. 15.10.2014 – 9 C 5/13, Rn. 13 juris).

39
Nach Aktenlage hat der Kläger im Erhebungsbogen vom … September 2018 unter Ziffer 3. ausgeführt „Wohnung wird nach Sanierung evtl. vermietet“ und in der Steuererklärung vom … Oktober 2018 unter der Rubrik „Einzugsdatum“ angegeben: „Wenn überhaupt, nicht vor Ende 2019“. Auch in einer E-Mail vom … September 2020 des Klägers an die Beklagte wird das Offenhalten der Eigennutzung nochmals deutlich: „aktuell dient die Wohnung lediglich meiner Altersvorsorge und Wohnort in der Rente“. Daraus folgt, dass der Kläger zu diesem Zeitpunkt nach eigenem Vortrag noch nicht einmal die von der Rechtsprechung benannte „unüberprüfbare innere Absicht“ hatte, die Wohnung als „reine“ Kapitalanlage zu halten. Der Kläger hat nach dem Vortrag seines Bevollmächtigten die Wohnung erst ab Anfang 2022 über einen Makler zum Verkauf angeboten. Auch dies spricht dafür, dass die Wohnung zuvor offensichtlich nicht als „reine“ Kapitalanlage gehalten worden ist.

40
Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die soeben dargestellten Äußerungen des Klägers alle aus einem Zeitraum lange vor dem tatsächlichen Verkauf der Wohnung im Jahr 2022 stammen. Diesbezüglich hat der

Kläger in der mündlichen Verhandlung bestätigt, es könne durchaus sein, „dass er 2020 diesen Gedanken gehabt habe, mittlerweile sei 2026 und aktuell wolle er dort keinesfalls mehr einziehen“. Dementsprechend hat das Verwaltungsgericht im Verfahren M 10 S 21.2160 im Beschluss vom 25. Mai 2022 auch keine zweitwohnungssteuerfreie Kapitalanlage des Klägers angenommen. Gegenstand des Verfahrens M 10 S 21.2160 war jedoch – anders als in diesem Verfahren – lediglich der Bescheid vom … März 2020.

41
Hinsichtlich der Höhe der festgesetzten Zweitwohnungsteuer im Bescheid vom … März 2020 bestehen keine Bedenken. Es ist eine tatsachenbasierte, schlüssige und nachvollziehbare Schätzung der erzielbaren Nettokaltmiete der streitgegenständlichen Wohnung gegeben. Der Kläger hat nichts vorgetragen, was diese Schätzung infrage stellen kann.

42
3. Nach der Rechtsprechung können die Verhältnisse vergangener Veranlagungszeiträume wichtige Anhaltspunkte bieten, ob eine Wohnung lediglich zur „reinen“ Kapitalanlage vorgehalten wird, und die behaupteten Tatsachen plausibilisieren (BVerwG, U.v. 10.10.1995 – 8 C 40/93, Rn. 10 juris). Seit dem Beschluss im Verfahren M 10 S 21.2160 am 25. Mai 2022 und dem Erlass des Bescheids vom … Dezember 2021 sind mittlerweile rund vier Jahre vergangen. Damit setzt sich das Gericht nicht in Widerspruch zu dem Beschluss im Eilverfahren M 10 S 21.2160 vom … Mai 2022, zumal der dort zu Entscheidung stehende Zeitraum auch hier als zweitwohnungsteuerpflichtig angesehen wird. Zudem geht auch die obergerichtliche Rechtsprechung grundsätzlich davon aus, dass eine Wohnung zunächst für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten werden kann und ab einem bestimmten Zeitpunkt dann von einer „reinen“ Kapitalanlage ausgegangen werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 21.3.2017 – 4 ZB 17.154, Rn. 14 juris).

III.

43
Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 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.