

# Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Esens über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächs. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244), und der §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am 9. November 2020 folgende Satzung beschlossen:

## Artikel 1

Die Satzung der Stadt Esens über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 1. März 2016 (Amtsblatt für den Landkreis Wittmund vom 31. März 2016), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

- (1) <sup>1</sup>Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung (Absätze 2 bis 5), multipliziert mit den Faktoren Lagewert (Absatz 7), Gebäudeart (Absatz 8), Gebäudealter (Absatz 9), Ausstattung (Absatz 10) und Nutzungsfaktor (Absatz 11). <sup>2</sup>Bei Wohnmobilen erfolgt die Multiplikation nach der jährlich zuzahlenden Standplatzmiete (Absatz 6) mit dem Nutzungsfaktor (Absatz 11).

2. Aus § 4 Absatz 7 und 8 werden die Absätze 11 und 12.

3. § 4 Absätze 7 bis 10 werden neu eingefügt:

- (7) <sup>1</sup>Der Lagewert errechnet sich aus dem Bodenrichtwert. <sup>2</sup>Der Bodenrichtwert ist differenziert nach Art der Nutzung anzuwenden, wenn ein differenzierter Wert nach der Art der Nutzung vorhanden ist. <sup>3</sup>Hierzu werden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 21 und 23 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2018 angewendet. <sup>4</sup>Der Faktor für den Lagewert ergibt sich entsprechend der Kategorisierung des Bodenrichtwertes für den Steuergegenstand:

Bodenrichtwert	Faktor
0-35 €	0,8
36-100 €	0,9
101-250 €	1
251-500 €	1,1
> 500 €	1,2

- (8) <sup>1</sup>Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Faktor
Mehrfamilienhaus	0,7
Doppelhaus/Reihenhaus	0,8
Freistehendes Einfamilienhaus im touristischen Wohnen	0,9
Freistehendes Einfamilienhaus	1,0

- (9) <sup>1</sup>Der Faktor Gebäudealter des Steuergegenstandes wird wie folgt bemessen:

Gebäudealter	Faktor
Bis 31.12.1963	0,9
Von 1964 - 1979	1,0
Von 1980 - 1995	1,1
Von 1996 - 2009	1,2
Von 2010 - 2025	1,3

<sup>2</sup>Erfolgen grundlegende bauliche Veränderungen ergibt sich eine Multiplikation mit dem nächsthöheren Faktor.

- (10) <sup>1</sup>Der Faktor für die Ausstattung wird anhand einer Kategorisierung ermittelt. <sup>2</sup>Dabei wird zwischen unterdurchschnittlich, durchschnittlich und überdurchschnittlich unterschieden. <sup>3</sup>Die Eingruppierung in eine Kategorie ergibt sich anhand der Gewichtung aus den Bereichen Nassbereich, Kochen, Außenanlagen, Fenster, Heizen / Klima und energetischer Standard.

Ausstattungsbereich	Gewichtungspunkte
Nassbereich	
Duschwanne	1,0
Badewanne	1,0
bodengleiche Dusche	2,0
Whirlpool	3,0
Sauna	3,0
Kochen	
Kochnische oder Pantryküche	1,0
Einbauküche	2,0
Außenanlagen	
Balkon	1,0
Terrasse	1,0
Fenster	
Einfachverglasung	1,0
Zweifachverglasung	2,0
Dreifachverglasung	3,0
Wärmeschutzverglasung	0,5
Heizen / Klima	
Zentralheizung	1,0
Fußbodenheizung	2,0
Zusätzliche Klimageräte in ein oder mehrere Räume	1,0
Kamin	2,0
Energetischer Standard	
bis 1990	1,0
1991-2000	2,0
2001-2010	3,0
ab 2011	4,0

Kategorisierung	Faktor
0-6 Gewichtungspunkte	0,80
7-13 Gewichtungspunkte	1,00
14-26 Gewichtungspunkte	1,20

## Artikel 2

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2020 in Kraft.

Esens, den 9. November 2020

Stadt Esens

Hinrichs  
Stadtdirektor

Emken  
Bürgermeisterin