

**Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsabgabe
in der Stadt Mainz (Zweitwohnungsabgabensatzung)
vom 08. Dezember 2010**

Der Stadtrat hat auf Grund des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), - BS 2020-1 – und der §§ 1, 2, 3 und 5 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333) am 08.12.2010 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

Artikel 1:

Die Zweitwohnungsabgabensatzung der Stadt Mainz wird wie folgt geändert:

§ 5 der Satzung wird neu gefasst:

§ 5

Bemessungsgrundlage

1) Die Abgabe bemisst sich, vorbehaltlich der Abs. 2, 3, 4 und 7, nach der aufgrund des Mietvertrages im Abgabenzeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Abgabenzeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete, multipliziert mit der Zahl der in den Abgabenzeitraum entfallenden Monate, anzusetzen.

2) Liegt die Nettokaltmiete nach Abs. 1 unterhalb des unteren Wertes der 2/3 - Spannweite des Mietspiegels, gilt als Bemessungsgrundlage der Mittelwert (Median) der Miete pro qm laut jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums. Sind Wohnungen nicht vom Mietspiegel erfasst, sind der untere Wert der 2/3 - Spannweite und der Median entsprechend Abs. 7 zu ermitteln. Satz 1 gilt nicht, wenn die vereinbarte Nettokaltmiete oder eine unterhalb des Medians liegende Nettokaltmiete durch besondere in der Wohnung liegende Umstände, wie z.B. Zustand, Lage, Beschaffenheit, gerechtfertigt sind. Der Nachweis hierfür obliegt dem Abgabepflichtigen. In diesem Fall ist die vereinbarte Nettokaltmiete oder die unterhalb des Medians liegende Nettokaltmiete anzusetzen.

3) Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Mietanteile abzuziehen. Soweit wegen fehlender Angaben im Mietvertrag ein Abzug von Mietanteilen nicht ermittelt werden kann, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete folgende pauschale Kürzungen der Gesamtmiete vorzunehmen:

- | | |
|---|----------------|
| a) für Teilmöblierung | 10 von Hundert |
| b) für Vollmöblierung | 20 von Hundert |
| c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung | 10 von Hundert |
| d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung | 25 von Hundert |
| e) Stellplatz oder Garage | 5 von Hundert. |

Unterschreitet die so nach Satz 1 oder 2 ermittelte Nettokaltmiete den unteren Wert der 2/3 - Spannweite nach dem jeweils gültigen Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums, gilt als Bemessungsgrundlage der Mittelwert (Median) der Miete pro qm laut jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums. Sind Wohnungen nicht vom Mietspiegel erfasst, sind der untere Wert der 2/3 - Spannweite und der Median entsprechend Abs. 7 zu ermitteln. Dies gilt ausnahmsweise nicht, wenn besondere in der Wohnung liegende Umstände, wie z.B. Zustand, Lage, Beschaffenheit, dies rechtfertigen. Der Nachweis hierfür obliegt dem Abgabepflichtigen.

4) Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II.BV) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Ausgleichszahlung (früher Fehlbelegungsabgabe) zählt zur Bemessungsgrundlage.

5) Bei Wohnungen, die eigen genutzt oder zum Gebrauch durch Dritte unentgeltlich überlassen sind, gilt als jährliche Nettokaltmiete der Mittelwert (Median) der Miete pro qm laut jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums. Dies gilt nicht, wenn eine niedrigere Nettokaltmiete durch besondere in der Wohnung liegende Umstände, wie z.B. Zustand, Lage, Beschaffenheit, angemessen wäre. Der Nachweis der Angemessenheit obliegt dem Abgabepflichtigen. In diesem Fall gilt die als angemessen anzusehende Miete als Bemessungsgrundlage. Sind Wohnungen vom Mietspiegel nicht erfasst, ist der Median entsprechend Abs. 7 zu ermitteln.

6) Bei Wohnwagen und Wohnmobilen gilt als Nettokaltmiete die zu zahlende Stellplatzmiete. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Stellplatzmiete zugrunde gelegt.

7) Soweit Wohnungen wegen ihrer Größe von den Tabellen des Mietspiegels nicht erfasst sind, gelten die Werte des jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums für Wohnungen der nächst größeren Wohnungsgruppe. Sind Wohnungen wegen ihres Baujahres von den Tabellen des Mietspiegels nicht erfasst, gelten die Werte der neuesten vom jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums erfassten Baujahre. Sind Wohnungen aus anderen Gründen nicht vom Mietspiegel erfasst, werden abhängig von Bauperiode, Größe und Ausstattung die Tabellen des Mietspiegels zugrunde gelegt. In diesen Fällen gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

Artikel 2:

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Mainz, 08. Dezember 2010
Stadtverwaltung

Beutel
Oberbürgermeister