

Stadt Langenau

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.08 (GBl. S. 343) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz -LWoFG) vom 11.12.07 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Stadt Langenau am 18.03.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31.12.01 ein Darlehen oder Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87 a Absatz 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31.12.01 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind.

werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31.12.08 aufgehoben. Die am 31.12.08 geschuldete Miete wird ab 01.01.09 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.09 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des § 32 Absatz 3 LWoFG Anwendung.

In der Stadt Langenau darf eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgelegt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 2 Höchstbeträge

(1) Für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Langenau gelten die Höchstbeträge im Sinne von § 32 Absatz 3 LWoFG. Die Miete für öffentlich geförderte Wohnungen darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Da die Stadt Langenau über keinen Mietspiegel verfügt, wird die ortsübliche Vergleichsmiete dadurch ermittelt, dass der jeweilige Basiswert unter Berücksichtigung von Abschlägen des jeweils aktuellen Mietspiegels der Stadt Ulm angewendet wird.

(2) Liegt die zum 31.12.08 geschuldete Kostenmiete mehr als 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete zum 01.01.09 als vertraglich vereinbarte Miete. Liegt die Kostenmiete zum 31.12.08 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete aber über dem Abstandsgebot von 10 %, darf die Miete nicht höher sein, als sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

(3) Bei Wegfall der Selbstnutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch die Eigentümer darf bei Vermietung dieser Wohnungen die Miete nicht höher sein, als sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

(4) Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zu der genannten Grenze von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

(5) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Sind oder werden Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicherweise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Grundsätzlich kann der Vermieter nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31.12.08 durchgeführt wurde, die jährliche Miete bis zu 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung (sozialer Wohnungsbau) übersteigt, dürfen nach § 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG höchstens 4 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Auch nach einer Modernisierung darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelungen

Liegt die geschuldete Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete ab 01.01.09 als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.10 gilt die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Abschlag von 10%) als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.12 gilt der in § 2 Absatz 1 genannte Höchstbetrag als vertraglich vereinbarte Miete.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.09 in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, gegenüber der Stadtverwaltung Langenau geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Langenau, den 18.03.2016

Wolfgang Mangold
Bürgermeister