

Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten für geförderte Wohnungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfschlugen hat am 01.07.2019 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) 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. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist und
- Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind

werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Miete wird ab 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Gemeinde Wolfschlugen eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgesetzt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

§ 2 Mietspiegel

Für die Gemeinde Wolfschlugen findet der Mietspiegel Anwendung, der jeweils für die Stadt Esslingen am Neckar gilt, mit einem Abschlag von 10 %. Diese Regelung findet bis zur Erstellung eines eigenen Mietspiegels Anwendung.

§ 3 Höchstzulässige Miete

Für geförderte Wohnungen im Sinne von § 1 dieser Satzung gilt in Wolfschlugen als Höchstbetrag im Sinne von § 32 Abs. 3 S.3 LwOFG der Betrag, der 10 % unter der örtlichen Vergleichsmiete, die sich aus dem nach § 2 dieser Satzung geltenden Mietspiegels ergibt, liegt.

§ 4

Höchstzulässige Miete nach Modernisierung

Hat der Vermieter nach dem 31. Dezember 2008 eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 559 BGB durchgeführt, kann er die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit die Modernisierungsmaßnahme den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um vier Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Miete darf auch nach einer Modernisierung, ohne den Betrag für die Betriebskosten, nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 5

Übergangsregelung

Überschreitet die ab dem 01. Januar 2009 vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt als vertraglich vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines Abschlags von zehn Prozent.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01. Januar 2009 in Kraft.

Wolfschlugen, den 02.07.2019

gez.
R u c k h
Bürgermeister

Hinweis auf § 4 Abs 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.