

Satzung der Stadt Schorndorf über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

Satzung der Stadt Schorndorf über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

Der Gemeinderat der Stadt Schorndorf hat am 12. Februar 2009 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (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 nach § 87 a Absatz 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden ist,

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 § 32 Absatz 3 LWoFG Anwendung.

Demnach darf in Schorndorf 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.

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

§ 2 Höchstbeträge

- (1) Für die öffentlich geförderten Wohnungen in Schorndorf 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 fünfzehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.
- (2) Liegt die zum 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete mehr als fünfzehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete zum 01. Januar 2009 als vertraglich vereinbarte Miete.
- (3) Bei Wegfall der Selbstnutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch die Eigentümer darf bei Vermietung dieser Wohnungen die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von fünfzehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Satzung der Stadt Schorndorf über die Höhe der
zulässigen Miete für geforderte Wohnungen

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

§ 3
Höchstbeträge nach Modernisierung

Nach der Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31. Dezember 2008 durchgeführt wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent 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 zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4
Übergangsregelung

Liegt die geschuldete Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete ab 01. Januar 2009 als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01. Januar 2010 gilt die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Abschlag als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01. Januar 2012 gilt der in § 2 Abs. 1 genannte Höchstbetrag als vertraglich vereinbarte Miete.

§ 5
Inkrafttreten

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

Anmerkung:

Diese Satzung wurde am 14. Februar 2009 öffentlich bekannt gemacht.
Die Anzeige an das Regierungspräsidium erfolgte am 19.02.2009.