

Satzung
über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

Aufgrund § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.Vm. § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen in der Sitzung vom 17.07.2017 folgende Satzung beschlossen:

§1
Geltungsbereich

(1) Für

- a) öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- b) Wohnungen, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden ist, und
- c) Wohnungen, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind

werden nach § 32 Abs. 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 Abs. 3 LWoFG Anwendung.

(3) Demnach darf in Bad Krozingen 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.

(4) 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 Bad Krozingen gelten die Höchstbeträge im Sinne des § 32 Abs. 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.

(2) Nebenkosten sind in dem Höchstbetrag nicht enthalten.

(3) Liegt die zum 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete mehr als 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete zum 01. Januar 2009 als vertraglich vereinbarte Miete. Liegt die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete aber über dem Abstandsgebot von 10 Prozent, darf die Miete ab 01. Januar 2009 nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

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

(5) Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zur genannten Grenze von 10 Prozent im Sinne von § 2 Abs. 2 zulässig sind.

§ 3

Höchstbeträge nach Modernisierung

(1) Nach einer 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.

(2) Wenn diese Modernisierungsmaßnahme den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.

(3) Auch nach einer Modernisierung darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 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 Miete ab dem 01. Januar 2009 über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5 Inkrafttreten

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

Bad Krozingen, den 17.07.2017

Volker Kieber
Bürgermeister

Hinweis:

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

Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 26.07.2017 in der Stadtzeitung, Nr. 30.