

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

Der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt hat am 26.10.2021 die Änderung der am 19.01.2010 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) erlassenen Satzung wie folgt beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Für

- a) öffentlich gefördertem Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- b) Wohnraum, 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,
- c) Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind,

werden nach § 32 Absatz 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 eine in der Stadt Weil der Stadt 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 der Neuvermietung der Wohnung.

§ 2

Höchstzulässige Miete

Die höchstzulässige Miete für geförderte Wohnungen darf – ohne den Betrag für die Betriebskosten – nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 15% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete orientiert sich am jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Weil der Stadt.

Nebenkosten sind in Höchstbeträgen nicht enthalten.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

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. Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme der mittlere Standard einer entsprechenden Neubauwohnung überschritten wird, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens fünfzehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelung

Liegt die Miete zum Zeitpunkt des Inkrafttretens über dem in § 2 bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt die Kostenmiete übergangsweise als vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 01.11.2023 gilt der in der Satzung genannte Höchstbetrag als vertraglich vereinbarte Miete.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Weil der Stadt geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Als Satzung gemäß § 4 GemO vom Gemeinderat beschlossen am 26.10.2021

Ausgefertigt:
Weil der Stadt, den 27.10.2021
Bürgermeisteramt

Satzungsbeschluss bekannt gemacht
und in Kraft getreten am 09.12.2021

Walter
(Bürgermeister)