

Satzung

der Stadt Zell im Wiesental über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 27. April 2009

Der Gemeinderat der Stadt Zell im Wiesental hat am 27.04.2009 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 Zell im Wiesental 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

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 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Sind die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, bemisst sich die höchstzulässige Miete – ohne den Betrag für die Betriebskosten – an der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich eines Zuschlags für die Schönheitsreparaturen in Höhe von € 9,41/qm/Jahr abzüglich des in Abs. 1 festgelegten Abschlags. Dies gilt für die

Fälle, bei denen die ortsübliche Vergleichsmiete von einer wirksamen Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ausgeht. Der Zuschlag verändert sich am 01. Januar 2012 und sodann am 01. Januar eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 01. Januar 2012 ist die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherindex für Deutschland maßgebend, die im Oktober 2011 gegenüber dem Oktober 2008 eingetreten ist.

§ 3

Höchstzulässige Miete nach Modernisierung

Hat der Vermieter nach dem 31. Dezember 2008 eine Modernisierungsmaßnahme im Sinn 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.

§ 4

Übergangsregelung

Überschreitet die ab dem 01. Januar 2009 vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01. Januar 2012 gilt als die vertraglich vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines Abschlages von zehn Prozent. § 2 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

§ 5

Inkrafttreten

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

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt 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 die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Zell im Wiesental, den 27.04.2009

Der Gemeinderat

Rümmele, Bürgermeister