

Satzung

über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) hat der Gemeinderat am 12.07.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Für

1. öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
2. Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31.12.2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
3. Wohnraum, für den bis zum 31.12.2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind, werden nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31.12.2008 aufgehoben. Die am 31.12.2008 geschuldete Miete wird ab 01.01.2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des § 32 Abs. 3 LWoFG Anwendung.

(2) Demnach darf in der Stadt Elzach 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.

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

§ 2 Höchstbeträge

(1) Es gelten für die öffentlich geförderten Wohnungen in Elzach die Höchstbeträge gemäß § 32 Abs. 3 LWoFG. Die Miete für öffentlich geförderte Wohnungen darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

(2) Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

(3) Liegt die zum 31.12.2008 geschuldete Kostenmiete mehr als 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete zum 01.01.2009 als vertraglich vereinbarte Miete. Liegt die Kostenmiete zum 31.12.2008 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber über dem Abstandsgebot von 10 Prozent, darf die Miete ab 01.01.2009 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 Mietwohnungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zur genannten Grenze von 10 Prozent im Sinne von § 2 Abs. 1 zulässig sind.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

(1) Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31.12.2008 durchgeführt wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme der mittlere Standard einer entsprechenden Neubauwohnung überstiegen wird, dürfen nach § 32 Abs. 3 S. 2 LWoFG höchstens 4 Prozent der auf die Wohnung entfallenen Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.

(3) Nach einer Modernisierung darf die Miete auch dann nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent unter 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 01.01.2009 über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt der in der Satzung genannte Höchstbetrag. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft.

Elzach, 13.07.2022



Roland Tibi
Bürgermeister



Hinweis:

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 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.