

Große Kreisstadt Schramberg

Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten für geförderte Wohnungen

Der Gemeinderat der Große Kreisstadt Schramberg hat am 22. November 2018 aufgrund § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LwoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung ist anzuwenden auf

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnbaugesetzes und des Zweiten Wohnraumgesetzes,
- 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.

Für den Wohnraum nach Satz 1 werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LwoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete wird zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LwoFG Anwendung.

Demnach darf in der Großen Kreisstadt Schramberg eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete (Höchstbetrag) zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgelegt 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

Für geförderte Wohnung innerhalb der Großen Kreisstadt Schramberg darf die Miete nicht höher sein, als sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Nebenkosten sind in den 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 die Wohnung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Absatz 2 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Die Miete darf auch nach einer Modernisierung, ohne den Betrag der 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

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 von zehn Prozent) als die vertraglich vereinbarte Miete und ab dem 01. Januar 2012 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5 Inkrafttreten

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

Ausgefertigt:

Schramberg, den 26.11.2018

Thomas Herzog
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO)

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach Bekanntgabe als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Absatz 2 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.