

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

Der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen hat am 11. Oktober 2011 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) folgenden Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung ist anzuwenden auf

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnungen, für deren Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnungen, für die bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,

für die nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben worden sind und bei denen die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wurde.

Seit dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts (nach BGB) und des LWoFG Anwendung.

Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind anzuwenden, solange die geförderte Wohnung der Mietpreisbindung unterliegt.

§ 2

Höchstbeträge

1. In Ochsenhausen darf eine Wohnung im Sinne § 1 auf die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sie sich nach Abzug eines Abschlags von 20 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.
2. Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 01. Januar 2012 gilt der Abschlag von 20 Prozent.
3. Auch in Fällen einer nachträglichen Vermietung von eigen genutzten Einheiten darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 20 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.
4. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.
Bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die reine Nettokaltmiete zugrunde zu legen.

§ 3

Höchstbeträge nach Modernisierung

Hat der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne 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 den unten genannten Abschlägen gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies gilt nur, wenn das Gebäude nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen folgende Anforderungen der Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 24. Juli 2007 erfüllt:

- <80 – 112 kWh (m²*a) 10 % Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete
- 113 – 160 kWh (m²*a) 15 % Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete
- >160 kWh (m²*a) 20 % Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Nachweis ist vom Vermieter gemäß § 16 der Energieeinsparverordnung in Form eines Energieausweises auf Grundlage des berechneten Endenergieverbrauchs, Endenergiebedarfs oder des Primärenergiebedarfs zu erbringen. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4

Übergangsregelung

Überschreitet die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab 01.01.2012 als vertraglich vereinbarte Miete die zulässige Höchstmiete nach § 2.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ochsenhausen, 11.10.2011

gez.

Andreas Denzel
Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Ochsenhausen unter Bezeichnung des Sachverhalts, der diese Verletzung begründen soll, geltend gemacht wird. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, der Genehmigung oder der Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.