

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ÜBER DIE HÖHE DER ZULÄSSIGEN MIETE	2
FÜR GEFÖRDERTE WOHNUNGEN	2
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Höchstbeträge	2
§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung	3
§ 4 Übergangsregelung	3
§ 5 Inkrafttreten	3

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 01.01.2009

der Gemeinderat der Stadt Metzingen hat am 12.02.2009 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (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 § 32 Absatz 3 LWoFG Anwendung.

Demnach darf in Metzingen 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 einer entsprechenden Wohnung.

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

§ 2 Höchstbeträge

- (1) Für die öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Metzingen gelten die Höchstbeträge im Sinne von § 32 Absatz 1 LWoFG. Die Miete darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Maßgebend für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der jeweils aktuelle Reutlinger Mietspiegel.
- (2) Bei Wegfall der Selbstnutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch die Eigentümer darf bei Vermietung dieser Wohnung die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag aus zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

- (3) Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zu der genannten Grenze von zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.
- (4) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie die Kostenanteile für die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter 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 wird, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung aber den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um vier Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur soweit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn 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 ab dem 01. Januar 2009 über der in der Satzung bestimmten höchstzulässigen Miete, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2009 die in der Satzung genannte höchstzulässige Miete. Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 01. Januar 2009 die bisherige Kostenmiete als vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 01. Januar 2010 gilt die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 01. Januar 2012 gilt der im § 2 Absatz 1 genannten Höchstbetrag als vertraglich vereinbarte Miete.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft.

Metzingen, den 13.02.2009
Bürgermeisteramt

Bez
Erster Bürgermeister

