Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

Fassung vom 15. Dezember 2009

Inhalt

§1 Geltungsbereich 1
§2 Höchstbeträge 1
§3 Höchstbeträge nach Modernisierung 2
§4 Übergangsregelung 2
§5 Inkrafttreten 2

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierungsstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar am 15. Dezember 2009 folgende Satzung beschlossen:

§1 Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorge mitteln 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 Kostenmiete wird ab 1. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 1. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung. Demnach darf in Remseck am Neckar eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete überlassen werden, als in dieser Satzung festgesetzt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

§2 Höchstbeträge

Die Miete für geförderte Wohnungen nach § 1 darf in Remseck am Neckar nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 20 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt (§ 32 LWoFG). 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 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn die Modernisierungsmaßnahme den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens 4 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens 10 % unter der ortsüblichen Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Remseck am Neckar Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§4 Übergangsregelung

Liegt die geschuldete Kostenmiete ab dem 1. Januar 2009 über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die Kostenmiete als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 1. Januar 2012 gilt der in der Satzung genannte Höchstbetrag (ortsübliche Vergleichsmiete abzgl. 20 % Abschlag) als vertraglich vereinbarte Miete.

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2009 in Kraft