

Satzung

der **Stadt Oberkirch**
über die Höhe der zulässigen Miete
für geförderte Wohnungen
vom **26. Juli 2010**

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am **26. Juli 2010** aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (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 LWoFG Anwendung.

Demnach darf in Oberkirch 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.

§ 2

Höchstzulässige Miete

Die höchstzulässige Miete für geförderte Wohnungen darf – ohne den Betrag für die Betriebskosten – nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von **10 Prozent** gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Kostenanteile für Schönheitsreparaturen sind in der Höchstmiete nach Absatz 1 nicht enthalten. Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, so erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicherweise bei einer Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter verlangt wird.

§ 3

Höchstzulässige Miete 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 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

Überschreitet die ab dem 01. Januar 2009 vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab 01.01.2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.2012 gilt als die vertraglich vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines Abschlages von zehn Prozent. § 2 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

Liegt die ab dem 01.01.2009 vertraglich vereinbarte Miete zwar unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber über der nach § 2 Absatz 1 sich ergebenden Höchstmiete, erfolgt eine Absenkung auf die Höchstmiete ab dem 01.01.2012. § 2 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01. Januar 2010 in Kraft.

Oberkirch, 26. Juli 2010



Braun
Oberbürgermeister