

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat am 07.04.2009 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 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 Pliezhausen 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

- (1) Für die öffentlich geförderten Wohnungen in Pliezhausen gelten die Höchstbeträge im Sinne des § 32 Absatz 3 LwoFG. Demnach darf die höchstzulässige Miete für geförderte Wohnungen - ohne den Betrag für die Betriebskosten - nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Maßgebend für die Bestimmungen der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der jeweils aktuelle Mietspiegel der Stadt Reutlingen.

- (2) Bei Wegfall der Selbstnutzung 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) Künftige Mieterhöhungen richten sich nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 558 ff BGB mit der Maßgabe, dass diese nur 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.
Sind die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicherweise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 3

Höchstzulässige Miete nach Modernisierung

Hat der Vermieter nach dem 31. Dezember 2008 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 1. 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.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2009 in Kraft.

Pliezhausen, den 08.04.2009

Christof Dold
Bürgermeister