

Satzung
über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen
gemäß § 32 Landeswohnraumförderungsgesetz
der Gemeinde Bodelshausen

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodelshausen hat am 10.11.2020 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 geförderte Wohnungen 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,

werden nach § 32 Absatz 1 und Absatz 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglichen Miete wird ab dem 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

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

Demnach darf in der Gemeinde Bodelshausen 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 einer Wohnung.

§ 2 Höchstzulässige Miete

- (1) Die höchstzulässige Miete für geförderte Wohnungen – ohne den Betrag für die Betriebskosten – darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.
- (2) Beim Wegfall der Selbstnutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch die Eigentümer darf bei Vermietung dieser Wohneinheiten die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag aus 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.
- (3) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht erhalten.
Sind oder werden Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblich aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 3 Höchstzulässige Miete nach Modernisierung

Hat der Vermieter nach dem 31. Dezember 2008 eine Modernisierung im Sinne des § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) durchgeführt, kann er die jährliche Miete grundsätzlich bis zu 11 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 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Miete darf auch nach einer Modernisierung nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 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. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01. Januar 2012 gilt als die vertraglich

vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines Abschlages von 10 Prozent. § 2 Absatz 3 findet entsprechende Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01. Januar 2009 in Kraft.

Bodelshausen, 12.11.2020

gez. Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister