

Satzung zur
Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen
nach dem Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und des § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumfördergesetz – LwoFG) hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden am 14.05.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für

1. öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des ersten Wohnungsbaugesetzes und des zweiten Wohnungsbaugesetzes
2. Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfördermitteln des Landes bewilligt worden ist, und
3. Wohnraum, für den bis 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,

bei dem nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben werden. Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

- (2) Für den Zeitraum der gesetzlich vorgesehenen Bindung darf eine geförderte Wohnung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgesetzt ist.
- (3) Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 2
Anpassungsmöglichkeiten der ab dem 1. Januar 2009 vertraglich vereinbarten
Miete

- (1) Die Miete, die zum 31. Dezember 2008 als Kostenmiete geschuldet wird, gilt zum 1. Januar 2009 als die vertraglich vereinbarte Miete. Soweit in Mietverträgen,

Bewilligungen oder Fördervereinbarungen Regelungen über die Kostenmiete enthalten sind, werden diese durch die Vorschriften des § 32 Abs. 3 LWoFG in Verbindung mit dieser Satzung ersetzt.

- (2) Zur Anpassung der Miete, welche zum 1. Januar 2009 als die vertraglich vereinbarte Miete gilt, ist zur Orientierung der Mietspiegel der Stadt Winnenden in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen.

§ 3 Höchstbeträge

- (1) Auf das Mietverhältnis finden zum 1. Januar 2009 die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts nach den Maßgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) und dieser Satzung Anwendung.
- (2) Die Miete darf in den geförderten Wohnungen nach § 1 nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies gilt insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von eigengenutzten Einheiten.
- (3) Überschreitet die zum 1. Januar 2009 vertraglich vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 1. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 1. Januar 2012 gilt Abs. 2 gilt auch für die Neuvermietung von Wohnungen.
- (4) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicher Weise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 4 Höchstbeträge nach Modernisierung

Infolge einer nach dem 31.12.2008 abgeschlossenen Modernisierung richtet sich die zulässige Mieterhöhung bei bestehenden Mietverhältnissen nach § 559 BGB nach Maßgabe des § 32 Abs. 3 S. 2 LWoFG. Jedoch ist zu beachten, dass die Miete in jedem Fall die Regelung nach § 3 Abs. 2 nicht überschreiten darf.

§ 5
Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 1. Januar 2009 über dem in § 3 Abs. 2 festgelegten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 1. Januar 2009 der Höchstbetrag entsprechend § 3 Abs. 2. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen.

§ 6
Inkrafttreten

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