

Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen vom 15.12.2008

Aufgrund von § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Filderstadt am 15.12.2008 folgende Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Satzung ist anzuwenden auf

- 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,

für die nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG zum 31. Dezember 2008 die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben werden und für die ab 01. Januar 2009 die geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wird.

(2) Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 2 Höchstbeträge für 2009 und 2010

(1) In Filderstadt darf eine Wohnung im Sinne des § 1 für die Jahre 2009 und 2010 nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sich aus dieser Satzung ergibt.

(2) Es gelten gem. § 32 LWoFG folgende Höchstbeträge:

- **15 Prozent** Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete für Objekte mit bis zu 20 Wohnungen,
- **25 Prozent** Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete für Objekte mit über 20 Wohnungen.

(3) Sofern innerhalb einer Wirtschaftseinheit einzelne Wohnungen wegen der Ausstattung, der Wohnfläche oder der Lage innerhalb der Wirtschaftseinheit unterschiedliche Wohnwerte haben, ist der Vermieter berechtigt, eine um bis zu 5 Prozent über dem jeweiligen Höchstbetrag höhere Miete zu vereinbaren. Wenn der Vermieter von dieser Regelung Gebrauch macht, ist er im Gegenzug verpflichtet, für andere Wohnungen der Wirtschaftseinheit einen entsprechenden Abschlag vorzunehmen, so dass für alle Wohnungen in der Wirtschaftseinheit kein höheres Entgelt erzielt wird, als nach dieser Satzung zulässig ist.

(4) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (einschließlich Heizung) sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

§ 3 Höchstbeträge ab 2011

(1) Ab dem Jahr 2011 erhöhen sich die genannten Höchstbeträge um die prozentuale Steigerungsrate, die sich aus den Mietpreissteigerungen des jeweils gültigen Stuttgarter Mietspiegels ergeben.

§ 4 Höchstbeträge nach Modernisierung

(1) Gem. § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) kann der Vermieter nach einer Modernisierung, die nach dem 31. Dezember 2008 durchgeführt wurde, die jährliche Miete grundsätzlich um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur soweit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 5 Übergangsregelung

(1) Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2009 über dem Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2011 der in der Satzung genannte Höchstbetrag. Die Miete ist ggf. herabzusetzen.

§ 6 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft.

Hinweis nach § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Verordnung ist nach § 4 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung bei der Stadt Filderstadt geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind
- oder
- die Oberbürgermeisterin dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
- oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat

Filderstadt, 15. Dezember 2008

Gabriele Dönig-Poppensieker
Oberbürgermeisterin