

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

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumfördergesetz – LWoFG) hat der Gemeinderat der Stadt Fellbach am 21.10.2008 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnbaugesetzes 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 dem 1. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 1. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe der LWoFG Anwendung.

Demnach darf in Fellbach 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

Höchstbeträge

Für geförderte Wohnungen gilt in Fellbach als Höchstbetrag im Sinne von § 32 Absatz 1 LWoFG, der Betrag, der sich bei einem Abschlag von 15 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Davon ausgenommen sind die unten gesondert aufgeführten Wohneinheiten, hier ergibt sich der Höchstbetrag aus dem Abzug des individuellen Abschlags von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

Wohneinheit	Wohnungsgröße	Abschlag
Danziger Str. 8 + 10 / Hauptstr. 65/1 Endersbacher Str. 9/ Kleinfeldstr. 44 Gutenbergstr. 6 +8 Hohenzollernstr. 1 +3	bis 70 m ² über 70 m ²	30 % 25 %
Voithstr. 1 + 3 + 5	bis 70 m ² über 70 m ²	30 % 28 %
Cannstatter Str. 95/1		34 %

§ 3

Höchstbeträge nach Modernisierung

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31. Dezember 2008 durchgeführt wird, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung aber den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 % 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 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4

Übergangsregeln

Liegt die Miete ab dem 1. Januar 2009 über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger bzw. gleich als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 1. Januar 2009 der in der Satzung genannte Höchstbetrag. Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 1. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete und ab dem 1. Januar 2012 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2009 in Kraft.