

Satzung

über die Begrenzung der Miethöhe für öffentlich geförderte Wohnungen

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat am 28. Oktober 2021 aufgrund § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung ist anzuwenden auf

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnbaugesetzes und des Zweiten Wohnraumgesetzes,
- 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.

Für den Wohnraum nach Satz 1 werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete wird zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab 1. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Stadt Hüfingen eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete (Höchstbetrag) zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgelegt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

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

§ 2 Höchstbeträge

Für geförderte Wohnung innerhalb der Stadt Hüfingen darf die Miete nicht höher sein, als sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

§ 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 bis zu 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung aber den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG die jährliche Miete höchstens um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag (siehe § 2) darf nach einer Modernisierung nicht überschritten werden. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelung

Ab dem 1. Januar 2009 gilt die geschuldete Kostenmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 1. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete und ab dem 1. Januar 2012 die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich des gesetzlich vorgeschriebenen 10 prozentigen Mindestabschlags als die vertraglich vereinbarte Miete.

§ 5 Inkrafttreten

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

Hüfingen, 28.10.2021

gez. Michael Kollmeier
Bürgermeister

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs.4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt wurden.