

Satzung der Stadt Ostfildern über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat am 10. Dezember 2008 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes 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 des LWoFG i.d.F.v. 11.12.2007 die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben.

Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Miete wird ab 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in Ostfildern 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 in Ostfildern wird ein Höchstbetrag festgesetzt der sich an der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete – abzüglich eines entsprechenden Abschlages - orientiert. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand des jeweils gültigen qualifizierten Mietspiegels der Stadt Esslingen errechnet.

Der Abschlag ist gestaffelt nach Wohnungsgröße zu berechnen. Er beträgt für:

- Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 qm zwanzig Prozent,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 60 qm fünfzehn Prozent.

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 wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnungsmodernisierung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme der Standard der Wohnung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nicht überschritten werden. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4
Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2009 über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2009 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft.