

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen in Murr

vom 27. Januar 2009,
geändert am 23. Februar 2010 und 30. August 2011

Auf Grund von § 32 Absatz 3 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat am 27. Januar 2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich, Grundsatz

- (1) 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 Absätze 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Miete wird ab 1. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 1. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

(2) Demnach darf in der Gemeinde Murr 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

- (1) Für geförderte Wohnungen gelten in der Gemeinde Murr ab 3. September 2011 folgende Höchstbeträge im Sinne von § 32 Absatz 1 LWoFG:

Baujahre 1985 bis 1994									
Ausstattung	Wohnfläche in m ² , monatliche Miete in Euro/m ²								
	unter 30	30 - unter 35	35 - unter 40	40 - unter 45	45 - unter 50	50 - unter 55	55 - unter 60	60 - unter 70	über 70
durchschnittlich bis gut	7,75	7,18	6,83	6,52	6,23	6,03	5,90	5,78	5,65
sehr gut	8,52	7,90	7,51	7,17	6,85	6,63	6,49	6,35	6,31
Baujahre ab 1995									
Ausstattung	Wohnfläche in m ² , monatliche Miete in Euro/m ²								
	unter 30	30 - unter 35	35 - unter 40	40 - unter 45	45 - unter 50	50 - unter 55	55 - unter 60	60 - unter 70	über 70
durchschnittlich bis gut	7,96	7,38	7,01	6,70	6,40	6,20	6,06	5,94	5,82
sehr gut	8,75	8,12	7,72	7,36	7,04	6,82	6,66	6,53	6,48

(2) Liegt ab 1. Januar 2009 die Miete nach § 1 Absatz 1 Satz 2 über dem in § 2 Absatz 1 genannten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 31. Januar 2009 der in dieser Satzung genannte Höchstbetrag.

(3) Überschreitet ab 1. Januar 2009 die Miete nach § 1 Absatz 1 Satz 2 die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab 1. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete, ab 1. Januar 2012 gelten die Höchstbeträge nach § 2 Absatz 1.

(4) 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 11 v.H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit die Modernisierungsmaßnahme den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG höchstens 4 v.H. der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens 10 v.H. unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

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

Murr, den 27. Januar 2009
gez. Hollenbach
Bürgermeister

Öff. bekanntgemacht im Nachrichtenblatt der Gemeinde Murr (Amtsblatt) vom 30.1.2009, 26.2.2010 und 2.9.2011