

## **Gemeinde Plankstadt**

Rhein-Neckar-Kreis

### **Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen gemäß § 32 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)**

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) i. V. m. § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz-LWoFG) vom 11.12.2007 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt am 18.05.2009 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31.12.2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31.12.2001 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 31.12.2008 geschuldete Miete wird ab 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung. Demnach darf in Plankstadt 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**

Die Miete für geförderte Wohnungen nach § 1 darf in Plankstadt einen Betrag nicht übersteigen, der zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (§ 32 LWoFG). Nebenkosten sind in dem Höchstbetrag nicht enthalten.

#### **§ 3**

##### **Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete**

(1) Solange die Gemeinde Plankstadt weder über einen Mietspiegel gem. §§ 558 c, 558 d BGB noch über eine Mietdatenbank gem. § 558 e BGB verfügt, gilt als ortsübliche Vergleichsmiete das Entgelt für einzelne vergleichbare (nicht geförderte) Wohnungen. Hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(2) Ist die Benennung von drei Vergleichswohnungen nicht möglich, so kann die Vermieterin/der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete durch eine(n) öffentlich bestellte(n) und vereidigte(n) Sachverständige(n) auf eigene Kosten feststellen lassen.

#### **§ 4**

##### **Höchstbeträge nach Modernisierung**

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31.12.2008 durchgeführt wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn die Modernisierungsmaßnahme den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenen Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Auch nach einer Modernisierung darf die Höhe der

Miete einen Betrag, der um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, nicht überschreiten. Die in Folge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

## **§ 5** **Übergangsregelung**

Liegt die Miete ab dem 01.01.2009 über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger bzw. gleich als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01.01.2009 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als vertraglich vereinbarte Miete und ab dem 01. Januar 2012 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

## **§ 6** **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 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 die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, Plankstadt, den 19. Mai 2009

Der Bürgermeister:

Siegel            (Schmitt)