

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

vom 25. März 2009

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.00 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.08 (GBl. S. 343) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) vom 11.12.07 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Stadt Ulm am 25.03.2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31.12.01 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87 a Absatz 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31.12.01 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind,

werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31.12.08 aufgehoben. Die am 31.12.08 geschuldete Miete wird ab 01.01.09 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.09 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des § 32 Absatz 3 LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Stadt Ulm 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.

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

§ 2 Höchstbeträge

(1) Für die öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Ulm gelten die Höchstbeträge im Sinne von § 32 Absatz 3 LWoFG. Die Miete für öffentlich geförderte Wohnungen darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Maßgebend ist die ortsübliche Vergleichsmiete des jeweils aktuellen Mietspiegels für die Stadt Ulm.

(2) Liegt die zum 31.12.08 geschuldete Kostenmiete mehr als 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete zum 01.01.09 als vertraglich vereinbarte Miete. Liegt die Kostenmiete zum 31.12.08 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete aber über dem Abstandsgebot von 10 %, darf die Miete ab 01.01.09 nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

(3) Bei Wegfall der Selbstnutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch die Eigentümer darf bei Vermietung dieser Wohnungen die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

(4) Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zu der genannten Grenze von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31.12.08 durchgeführt wurde, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG höchstens 4 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Auch nach einer Modernisierung darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelungen

Liegt die geschuldete Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete ab 01.01.09 als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.10 gilt die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Abschlag von 10 %) als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.12 gilt der in § 2 Absatz 1 genannte Höchstbetrag als vertraglich vereinbarte Miete.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.09 in Kraft.

Ulm, 25. März 2009

Ivo Gönner
Oberbürgermeister