Satzung
der Stadt Bad Schussenried über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 26.07.2012

Der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried hat am 26.07.2012 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

Diese Satzung ist anzuwenden auf

- öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnungen, für deren Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnungen, für die bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,

für die nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben werden und bei den die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wird.

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

§ 2
Höchstbeträge für 2009 und 2010

(1) In Bad Schussenried darf eine Wohnung im Sinne des § 1 für die Jahre 2009 und 2010 nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sich aus den Absätzen 2 und 3 ergibt.

(2) Der Höchstbetrag errechnet sich für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis 31.07.2010 durch einen prozentualen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Stadt Biberach an der Riß (dargestellt im jeweils gültigen Mietspiegel für Biberach an der Riß), welche zuvor durch einen 15-prozentigen Abschlag an die örtlichen Gegebenheiten der Stadt Bad Schussenried angeglichen wurde.

Höchstbetrag je Wirtschaftseinheit

Wirtschaftseinheit	Maßgebende Höchstmiete pro qm
Uhlandstr. 2	3,96 €
Schillerstr. 20	3,96 €

(3) Der Höchstbetrag errechnet sich für den Zeitraum vom 01.08.2010 bis 31.12.2010 durch einen prozentualen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Stadt Bad Schussenried (dargestellt im jeweils gültigen Mietspiegel für Bad Schussen-ried).

Höchstbetrag je Wirtschaftseinheit

Wirtschaftseinheit	Maßgebende Höchstmiete pro qm
Uhlandstr. 2	4,14 €
Schillerstr. 20	4,14 €

Die jeweilige Tabelle in Absatz 2 und 3 ist eine Auflistung von Wirtschaftseinheiten, welche der öffentlichen Förderung unterliegen.

(4) Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen in den Absätzen 2 und 3 nicht aufgeführt sind, darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies ist insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von eigengenutzten Einheiten gegeben.

(5) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicherweise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 3
Höchstbeträge ab 2011

Ab dem Jahr 2011 gilt für die nach § 1 geförderten Wohnungen ein einheitlicher prozentualer Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete von **10 Prozent**.

Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicherweise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 4
Höchstbeträge nach Modernisierung

Infolge einer nach dem 31.12.2008 abgeschlossenen Modernisierung kann der Vermieter die jährliche Miete im Sinne von § 559 BGB bzw. § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG anpassen.

Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die anlässlich einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 5
Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 1. Januar 2009 über dem in § 2 errechneten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2009 der per Satzung errechnete Höchstbetrag. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen.

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2011 über dem dann errechneten und gültigen Höchstbetrag ist eine Absenkung auf den gültigen Höchstbetrag vorzunehmen.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft.

Bad Schussenried, den 31.07.2012

Achim Deinet
Bürgermeister

Hinweis
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Bad Schussenried unter Bezeichnung des Sachverhalts, der diese Verletzung begründen soll, geltend gemacht wird. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, der Genehmigung oder der Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.