



Satzung

der Stadt Ettlingen
über die Höhe der zulässigen Miete
für geförderte Wohnungen

(Satzung nach dem LWoFG)

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich	2
§ 2	Höchstbeträge	2
§ 3	Höchstbeträge nach Modernisierung	2
§ 4	Übergangsregelung	2
§ 5	Inkrafttreten	3

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat am 08.12.2010 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Für

- Öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

wurden nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Miete wurde ab 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01. Januar 2009 finden seit-her die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Stadt Ettlingen eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgelegt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung und bei der erstmaligen Vermietung von Wohnungen, die bisher vom Eigentümer selbst genutzt wurden.

§ 2 Höchstbeträge

Für geförderte Wohnungen gelten in der Stadt Ettlingen Höchstbeträge im Sinne von § 32 Abs. 1 LWoFG, die sich aus der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich eines Abschlages von 10 % ergeben.

Nebenkosten sind in den aufgeführten Höchstbeträgen nicht enthalten.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31. Dezember 2008 durchgeführt wird, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme der Zustand einer geförderten Wohnung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Nach der Modernisierung der öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des § 1 gilt jedoch als Höchstbetrag die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im modernisierten Zustand abzüglich eines Abschlages von 10 %. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelung

- (1) Für Wohnungen im Sinne von § 1, deren Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, gilt vom 01.01. bis 31.12.2009 die bis zum 31.12.2008 geltende Kostenmiete als vereinbarte Miete.

Ab dem 01.01.2010 gilt für diese Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete.

Ab 01.01.2012 gilt als Höchstbetrag die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich des Abschlages nach § 2 der Satzung.

- (2) Für Wohnungen im Sinne von § 1, deren Kostenmiete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, aber über dem in § 2 der Satzung bestimmten Höchstbetrag, gilt erst ab 01.01.2010 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2009 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung der Stadt Ettlingen vom 20.05.2009 über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen außer Kraft.

Ettlingen, 08.12.2010

gez. Gabriela Büsse-maker
Oberbürgermeisterin