

Datum: 10.11.2008
Amt: Kämmerei
Verantwortlich: Bach, Sabine
Aktenzeichen: 640.00
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG)

Gemeinderat	18.11.2008	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der Abschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 32 Abs. 3 Satz 5 LWoFG wird auf 10 Prozent festgelegt.
3. Die Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) wird wie folgt beschlossen:

E n t w u r f

Satzung

der Gemeinde Reichenbach an der Fils zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach an der Fils hat am _____ 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 Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnraumfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 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. 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.

Demnach darf in Reichenbach an der Fils 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

Für geförderte Wohnungen gilt in Reichenbach an der Fils als Höchstbetrag im Sinne von § 32 Abs. 1 LWoFG, der Betrag, der sich bei einem Abschlag von _____ Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

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 elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit die Modernisierungsmaßnahme 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. 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 infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 1. Januar 2009 über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 1. Januar 2009 der in der Satzung genannte Höchstbetrag. Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 1. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete und ab dem 1. Januar 2012 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

Sachdarstellung:

Mit dem Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) hat der Landesgesetzgeber die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung auch hinsichtlich bereits vorhandener geförderter Wohnungen grundlegend neu geordnet. Seit seinem Inkrafttreten am 1. Januar 2008 sind die bislang maßgeblichen, teilweise mehrere Jahrzehnte zurückreichenden bundesrechtlichen Grundlagen im Land grundsätzlich nicht mehr anwendbar.

Mit Beginn des Jahres 2009 erfasst die Neuregelung auch die sog. Kostenmiete. Sie ist die bislang insbesondere für Wohnungen des früheren sog. ersten Förderweges maßgebliche Miete. An die Stelle der Kostenmiete tritt eine Neuregelung zur höchstzulässigen Miete der betroffenen Wohnungen, die an einem grundsätzlich anderen Maßstab orientiert ist - der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese ist seit längerem für den frei finanzierten Wohnungsbau entscheidend, wenn es um die Zulässigkeit von Mieterhöhungsverlangen geht.

Der Landesgesetzgeber hat die Gemeinden im Landeswohnraumförderungsgesetz verpflichtet, Satzungen zu erlassen, in denen die höchstzulässige Miete für den auf ihrer Gemarkung betroffenen Sozialwohnungsbestand festgelegt wird. Dabei sind verschiedene Vorgaben einzuhalten:

- **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich der Satzung ist in § 32 Abs. 1 LWoFG geregelt und wird in § 1 der Satzung nochmals aufgeführt.

- **Höchstbeträge/Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete:**

Gem. § 32 Abs. 3 Satz 5 LWoFG darf die höchstzulässige Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

- **Höchstbeträge nach Modernisierung:**

Sowohl im allgemeinen Mietrecht als auch in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz besteht die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete bei Modernisierungsmaßnahmen. Wird dies in der Satzung nicht eingeräumt, entsteht ein Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete, welcher im Falle einer Modernisierung nicht verändert werden kann. Nachdem dies aber im allgemeinen Mietrecht möglich ist, kann hierin ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz gesehen werden. Die Regelung über die Höchstbeträge nach Modernisierung sollte daher in die Satzung aufgenommen werden.

In der Gemeinde Reichenbach an der Fils ist derzeit nur ein Gebäude von der Satzung betroffen. Für dieses Gebäude wurde die derzeit gültige ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Bei einem Abschlag von 10 Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann das dortige Mietniveau beibehalten werden.