

Satzung

der Großen Kreisstadt Gaggenau über die Höhe der zulässigen Miete
für geförderte Wohnungen
vom 02. Dezember 2008

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat am 01. Dezember 2008 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

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 21. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,
- nachträglich vermietete Wohnungen in der Eigentumsförderung,

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 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Großen Kreisstadt Gaggenau 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 gelten in der Großen Kreisstadt Gaggenau nachfolgend genannte Abschläge auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Höchstbeträge im Sinne von § 32 Absatz 1 LWoFG:

Murgstraße 28	20 %
Am Eisweiher 1, 2, 3, 4	11 %
Am Eisweiher 6, 7	10 %
Murgtalstr. 105	10 %
Jahnstraße 50 + 50 a	23 %
Josef-Vogt-Straße 27 – 31	16 %
Josef-Vogt-Straße 25	16 %
Wißstr. 37 + 39	18 %
Josef-Vogt-Str. 33 – 41	15 %
Ebersteinstr. 11	16 %

Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen nicht aufgeführt sind, darf die Miete nicht höher sein als sie sich bei einem Abschlag von 10 % 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. Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme die 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. 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 01. Januar 2009 über dem in § 2 bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2009 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

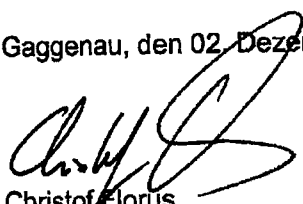
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft.

Gaggenau, den 02. Dezember 2008




Christof Florus
Oberbürgermeister

Hinweises nach § 4 Abs. 4 GemO

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 Stadt/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.