Gemeinde
KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 117/2020 vom	26.11.2020	Hauptamt		
Sitzung des	GR			
am	16.12.2020			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 16. Dezember 2020

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die als Anlage beiliegende Satzung wird beschlossen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA

☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

☐

☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) hat die Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen bereits mit Wirkung vom 31.12.2008 abgeschafft. An ihre Stelle tritt nach den gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2009 ein Entgelt, dass der Höhe nach durch eine Satzung zu begrenzen ist. Zu deren Erlass ist die jeweils betreffende Gemeinde verpflichtet. Eine derartige Satzung ist jedoch bis heute nicht in allen Gemeinden erlassen worden.

Zu diesen Gemeinden gehört auch die Gemeinde Kusterdingen. Hierauf hat uns die Wohnraumförderstelle des Landratsamtes Tübingen aufmerksam gemacht. Sie hat daher die Gemeinde aufgefordert die Satzung rückwirkend zum 01.01.2009 zu erlassen.

Die Festlegungen der Satzung zur Mietobergrenze haben einen Mindestabstand gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete zu wahren, müssen darüber hinaus aber auch anderweitigen rechtlichen Anforderungen genügen. Mit der satzungsrechtlichen Regelung werden sowohl die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Vermieter der betreffenden Wohnungen neu justiert, als auch für die Obergrenzen der von den Mietern zu zahlenden Mieten neu bestimmt.

Da in unserer Gemeinde kaum öffentlich geförderter Sozialmietwohnbau stattfindet bzw. stattfand, spielte diese Satzung bisher keine Rolle und wurde daher auch nicht vermisst. Da in den letzten Jahren auch von oberer Stelle festgestellt wurde, dass Sozialmietwohnungen fehlen, legen die Behörden nun mehr Wert auf die Einhaltung der damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen.

Die Verwaltung bittet daher den Gemeinderat, der beiliegenden Satzung zuzustimmen.

Katzmaier

Katzmaier

Gemeinde Kusterdingen
Landkreis Tübingen

Satzung
über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen
vom 16.12.2020

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetzt - LWoFG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kusterdingen am 16.12.2020 folgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des ersten Wohnungsbaugesetzes und des zweiten Wohnungsbaugesetzes

- Wohnraum, für dessen Bau bis 31.12.2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist und

- Wohnraum, für den bis zum 31.12.2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,

werden nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31.12.2008 aufgehoben. Die 31.12.2008 geschuldete Miete wird ab 01.01.2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Gemeinde Kusterdingen 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

Höchst zulässige Miete

(1) Die höchstzulässige Miete für geförderte Wohnungen darf – ohne den Betrag für die Betriebskosten- nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

(2) Sind die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, bemisst sich die höchstzulässige Miete – ohne den Betrag für die Betriebskosten- an der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich eines Zuschlags für die Schönheitsreparaturen in Höhe von 9,41 € /m²/Jahr (nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BVO) abzüglich des in Abs. 1 festgelegten Abschlages. Dies gilt für die Fälle, bei denen die ortsübliche Vergleichsmiete von einer wirksamen Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ausgeht. Der Zuschlag verändert sich am 01.01.2012 und sodann am 01. Januar eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 01.01.2012 ist die Erhöhung oder Verringerung des

Verbraucherindexes für Deutschland maßgebend, die im Oktober 2011 gegenüber dem Oktober 2008 eingetreten ist.

§ 3

Höchst zulässige Miete nach Modernisierung

Hat der Vermieter nach dem 31. Dezember 2008 eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 559 BGB durchgeführt, kann er die jährliche Miete grundsätzlich um bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit die Modernisierungsmaßnahme den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um vier Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Miete darf auch nach einer Modernisierung, -ohne den Betrag für die Betriebskosten-, nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4

Übergangsregelung

Überschreitet die ab dem 01. Januar 2009 vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab 01.01.2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.2012 gilt als die vertraglich vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines Abschlages von zehn Prozent. § 2 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft.

Hinweis:

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 Gemeinde geltend gemacht worden ist; der die Verletzung begründende Sachverhalt ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:
Kusterdingen, den 17. Dezember 2020

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister