

Satzung über die zulässige Miete für geförderte Wohnungen

vom 21. April 2009
(Heidelberger Stadtblatt vom 29. April 2009)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S.581, ber. S. 698 / zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008, GBl. S. 343) i. V. m. § 32 Abs. 3 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2007 (GBl. S. 581, Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 21. April 2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zielsetzung

§ 32 LWoFG bezweckt die Beendigung des Kostenmietprinzips und die Überführung in ein Miet-system mit Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Hierdurch werden nicht nur die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung obsolet, für die Vermieter entfällt somit auch die aufwändige Ermittlung der Durchschnitts- sowie der Einzelmiete und es bedarf keiner neuen (fortgesetzten) Wirtschaftlichkeitsberechnung mehr.

§ 2 Geltungsbereich

Die Satzung ist anzuwenden auf

- 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 nach § 87 a Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind, für die nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben werden und bei denen die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wird, und
- Wohnungen, die ursprünglich nach den vorgenannten gesetzlichen Bestimmungen zur Eigennutzung gefördert wurden, jedoch erst ab dem 01.01.2009 vermietet werden.

§ 3 Regelungsmaßstab

- (1) Künftiger Maßstab für die Festsetzung der Höchstmiete für Wohnungen im Sinne dieser Satzung ist die ortsübliche Vergleichsmiete unter Anwendung des allgemeinen Wohnraummietrechts.

- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Heidelberg durch einen qualifizierten Mietspiegel definiert. Sie errechnet sich als Nettokaltmiete aus einer Basismietpreistabelle (nach Baujahrklassen und Wohnungsgrößen) und einer Zu- / Abschlagstabelle (nach Ausstattungsmerkmalen und Stadtteilen). Weiterhin wertbildend können über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der Wohnungen oder herausragende bzw. besonders negative Wohnungsmerkmale sein. Dies kann durch eine Mietpreisspanne als Zu- oder Abschlag auf den tabellemäßig ermittelten Mietpreis Berücksichtigung finden.

§ 4 Höchstbetrag

- (1) Die Miete im Sinne dieser Satzung ist die Nettokaltmiete.
- (2) Die Wohnungen i. S. d. § 2 dürfen nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sich durch diese Satzung ergibt. Als Höchstbetrag gilt die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete nach § 3 Abs. 2 abzüglich der sich aus dem dieser Satzung beigefügten Verzeichnis ergebenden Prozentabschläge. Das Verzeichnis ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Für ab dem 1. Januar 2009 vermietete Wohnungen, die vorher zur Eigennutzung gefördert wurden, gilt als Höchstbetrag 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- (4) Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 5 Erhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierung

- (1) 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 höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden (§ 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG). Nach der Erhöhung darf die Miete 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet sich in diesem Fall ohne die Berücksichtigung eines durch die Modernisierungsmaßnahme eventuell möglichen Zuschlags im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 (Zuschlagstabelle). Dies gilt sowohl für bestehende als auch für neue Mietverhältnisse. Der Vermieter hat dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Abteilung Wohnbauförderung - eine vorgenommene Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen anzuzeigen.
- (2) Für eine eventuell mögliche spätere Mieterhöhung, die nicht aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme erfolgt, gilt der Höchstbetrag nach § 4.

§ 6 Übergangsregelung

- (1) Es gelten die gesetzlichen Übergangsregelungen nach § 32 Abs. 3 Satz 6 und 7 LWoFG. Die von den gesetzlichen Regelungen nicht erfassten Fälle werden durch die Absätze 2 und 3 geregelt.

- (2) Liegt die Miete ab dem 1. Januar 2009 über dem in § 4 festgesetzten Höchstbetrag, aber unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, so gilt für den Fall einer Überschreitung der gesetzlichen Mietobergrenze von 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete ab dem 1. Januar 2010 diese Mietobergrenze und ab dem 1. Januar 2012 die höchstzulässige Miete nach dieser Satzung. Liegt die vorbezeichnete Miete unterhalb der vorgenannten gesetzlichen Mietobergrenze, gilt ab dem 1. Januar 2010 die höchstzulässige Miete nach dieser Satzung.
- (3) Liegt die Miete ab dem 1. Januar 2009 unter dem in § 4 festgesetzten Höchstbetrag, ist eine Erhöhung der Miete nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 möglich. Die Mieterhöhung darf bei einer Unterschreitung des nach § 4 festgesetzten Prozentabschlags auf die ortsübliche Miete um bis zu 5 Prozentpunkte erst ab 1. Januar 2010 in Höhe der Unterschreitung erfolgen. Bei höheren Unterschreitungen des nach § 4 festgesetzten Prozentabschlags auf die ortsübliche Miete darf die Mieterhöhung in jährlichen Fünfprozentpunkt-Schritten ab 1. Januar 2010 erfolgen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.