

## **Satzung der Stadt Weinheim**

### **über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen**

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343), und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabiisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim am 17. Dezember 2008 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Für

- öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnungen, für deren Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnungen, für die 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 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 Weinheim 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.

Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

#### **§ 2 Höchstbeträge**

Für nach § 1 geförderte Wohnungen gilt in Weinheim ein Höchstbetrag im Sinne von § 32 Absatz 1 LWoFG, der sich aus dem Satzungstext ergibt.

<b>Nach § 1 geförderte Objekte</b>
Cavaillonstraße 13 (Einzeleinheit)
Hammerweg 1
Holzweg 60
Klausingstraße 1, 3, 5, 7
Kollwitzstraße 1 (Einzeleinheit)
Mannheimer Straße 55, 57, 59
Mannheimer Straße 61, 63
Mierendorffstraße 6
Mierendorffstraße 8, 8/1, 8/2
Nordstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13
Römerstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12
Suezkanalweg 19, 21
Sudetenstraße 21

Der Höchstbetrag errechnet sich durch einen Abschlag in Höhe von **18 %** von der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen in der Tabelle nicht aufgeführt sind, darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Dies ist insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von derzeit eigengenutzten Wohneinheiten gegeben.

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 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 01. Januar 2009 **über** dem in § 2 benannten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2009 der per Satzung errechnete Höchstbetrag. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen.

Die Herabsetzung hat in zwei Stufen zu erfolgen:

**Ab dem 01. Januar 2009** ist für nach § 1 geförderte Wohnungen, deren Miete weniger als 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, die Miete auf einen Betrag in Höhe von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete herabzusetzen.

**Ab dem 01. Januar 2011** findet für alle nach § 1 geförderten Wohnungen, deren Miete mehr als 10 %, jedoch weniger als 18 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, der generell vorgesehene Abschlag in Höhe von 18 % von der zu diesem Zeitpunkt geltenden örtlichen Vergleichsmiete Anwendung.

Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft.