

Der Gemeinderat der Stadt Trochtelfingen hat in seiner Sitzung vom 10. März 2020 folgende Satzung, welche nachfolgend bekannt gemacht wird, beschlossen:

Stadt Trochtelfingen

Landkreis Reutlingen

Satzung über die Begrenzung der Miethöhe für öffentliche geförderte Wohnungen

Der Gemeinderat der Stadt Trochtelfingen hat am 10. März 2020 aufgrund von § 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 nach § 87a 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,

wurden nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG, die gesetzliche 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 1. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in Trochtelfingen eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in der Satzung festgesetzt ist.

Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

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

§ 2

Höchstbeträge

- (1) Für die öffentlich geförderten Wohnungen in Trochtelfingen gelten Höchstbeträge im Sinne von § 32 Abs.3 LWoFG. Die Miete für öffentlich geförderte Wohnungen darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 20 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Maßgebend ist die ortsübliche Vergleichsmiete des jeweils aktuellen Mietspiegels der Stadt Reutlingen abzüglich eines Abschlags von 10 %.
- (2) Für Mieterhöhungen ist §558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhung allenfalls bis zu der genannten Grenze von 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

§ 3

Miete nach Modernisierung

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG die jährliche Miete höchstens vier Prozent der für die Modernisierungsmaßnahme nicht höher sein, als sich bei einem Abschlag von 15% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2009 in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund 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 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 der Bekanntgabe der Satzung verletzt worden sind.

Trochtelfingen 10.März 2020

Christoph Niesler
Bürgermeister