



Satzung über die Höhe der zulässigen Miete von geförderten Wohnungen

vom 16. Mai 2013

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (GBl. Nr. 4, S. 55-58) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) hat der Gemeinderat am 16. Mai 2013 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,
- Wohnraum, für den 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 der Stadt Tübingen eine öffentlich geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete (Höchstbetrag) zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgelegt 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

- 1.) Für die in § 1 aufgeführten öffentlich geförderten Wohnungen in Tübingen darf im Sinne von § 32 LWoFG die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zwanzig Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus dem jeweils gültigen Mietspiegel für die Universitätsstadt Tübingen.
- 2.) Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zu der genannten Grenze von zwanzig Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

§ 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. Kosten, die von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach § 559 BGB.

Die Miete darf auch nach einer Modernisierung, ohne den Betrag für die Betriebskosten, nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von fünfzehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. 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 der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete minus zehn Prozent als die vertraglich vereinbarte Miete. Überschreitet die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 01. Januar 2012 gilt der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5

Inkrafttreten ¹⁾

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01. Januar 2009 in Kraft.

Tübingen, den 16. Mai 2013

Boris Palmer
Oberbürgermeister

¹⁾ Bekannt gemacht im Schwäbischen Tagblatt Nr. 117 vom 23.05.2013.