

Satzung der Stadt Walldorf über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen vom 20. Januar 2009

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat am 20. Januar 2009 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. 698). Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LwoFG) vom 11. Dezember 2007 folgende Satzungen beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbau-gesetzes und des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen o-der ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87 a Absatz 1 Satz 1 II. WoBAuG bewilligt worden ist, und
- Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüs-se und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBAuG 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 1. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechtes nach Maßgabe des § 32 Absatz 3 LwoFG Anwendung.

Demnach darf in Walldorf eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bin-dung 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 Höchstzulässige Miete

Die höchstzulässige Miete für geförderte Wohnungen nach § 1 darf in Walldorf einen Betrag nicht übersteigen, der fünfzehn Prozent unter der ortsüblichen

Vergleichsmiete liegt (§ 32 Absatz 3 LWoFG). Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

§ 3 Höchstzulässige Miete nach Modernisierung

Hat der Vermieter/die Vermieterin nach dem 31. Dezember 2008 eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 559 BGB durchgeführt, kann er 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, kann der Vermieter/die Vermieterin die jährliche Miete um vier Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Die höchstzulässige Miete darf auch nach einer Modernisierung nicht höher sein als die in § 2 geregelte Miete.

Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter/von der Nachmieterin verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2009 über dem höchstzulässigen Mietzins, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2009 die in der Satzung genannte höchstzulässige Miete.

§ 5 Inkrafttreten

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

Walldorf, den 20. Januar 2009
gez. Heinz Merklinger, Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung 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 Stadt Walldorf 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 die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Walldorf, den 20. Januar 2009
gez. Heinz Merklinger, Bürgermeister