

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: .....	Satzung der Stadt Reutlingen über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen	SR 6.60	Stand: 05/2009
---	---	------------	-------------------

## **SATZUNG DER STADT REUTLINGEN ÜBER DIE HÖHE DER ZULÄSSIGEN MIETE FÜR ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN**

**vom 19.05.2009**

Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen hat am 19.05.2009 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343), und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) i. d. F. vom 11.12.2007 (GBl. S. 581) folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Für

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes
- und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31.12.2001 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 31.12.2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind,

werden nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31.12.2008 aufgehoben. Die am 31.12.2008 geschuldete Miete wird ab 01.01.2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01.01.2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des § 32 Abs. 3 LWoFG Anwendung. Demnach darf in Reutlingen 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.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: .....	Satzung der Stadt Reutlingen über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen	SR 6.60	Stand: 05/2009
---	---	------------	-------------------

## § 2 Höchstbeträge

- (1) Für die öffentlich geförderten Wohnungen in Reutlingen 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 15 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten. Maßgebend ist die ortsübliche Vergleichsmiete des jeweils aktuellen Reutlinger Mietspiegels.
- (2) Liegt die zum 31.12.2008 geschuldete Kostenmiete mehr als 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete zum 01.01.2009 als vertraglich vereinbarte Miete. Liegt die Kostenmiete zum 31.12.2008 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber über dem Abstandsgebot von 15 %, darf die Miete ab 01.01.2009 nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 15 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.
- (3) Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zu der genannten Grenze von 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

## § 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Nach einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB, die nach dem 31.12.2008 durchgeführt wird, kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich bis zu 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG höchstens 4 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der nach dieser Satzung maßgebliche Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens 10 % 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 Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die bisherige Kostenmiete ab 01.01.2009 als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.2010 gilt die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.2012 gilt der in § 2 genannte Höchstbetrag als vertraglich vereinbarte Miete.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: .....	Satzung der Stadt Reutlingen über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen	SR 6.60	Stand: 05/2009
---	---	------------	-------------------

## § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft.

### Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für 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 Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der die Verletzung begründende Sachverhalt ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn die Oberbürgermeisterin dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Ausgefertigt!  
Reutlingen, 20.05.2009

gez.

Barbara Bosch  
Oberbürgermeisterin

	vom	Anzeige an das Regierungspräsidium	öffentliche Bekanntmachung im Reutlinger Amtsblatt vom Nr.	
Satzung	19.05.2009	03.08.2009	29.05.2009	Nr. 21