

Satzung

der Stadt Lörrach über die Höhe der zulässigen Miete
für geförderte Wohnungen
vom 14. Mai 2009

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 14. Mai 2009 aufgrund § 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 bewilligt worden ist, und
- 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 1. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 1. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Stadt Lörrach 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.

§ 2

Höchstzulässige Miete

Die höchstzulässige Miete für geförderte Wohnungen darf - ohne den Betrag für die Betriebskosten - nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zwanzig Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Für bereits modernisierte Wohnungen im Sinne des § 3 dieser Satzung gelten die dort festgelegten Abschläge.

Liegt die ab 1. Januar 2009 vereinbarte Miete über dem zulässigen Höchstbetrag aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab 1. Januar 2010 als vertraglich vereinbarte Miete die zulässige Höchstmiete nach Absatz 1 oder 2.

§ 3

Höchstzulässige Miete nach Modernisierung

Hat der Vermieter 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 jährliche Miete um vier Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Miete darf auch nach einer Modernisierung, ohne den Betrag für die Betriebskosten, nicht höher sein, als sie sich bei den unten genannten Abschlägen gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies gilt nur, wenn das Gebäude nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen folgende Anforderungen der Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 24. Juli 2007 erfüllt:

- <80 – 112 kWh (m²*a) 10% Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete
- 113 - 160 kWh (m²*a) 15 % Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete
- > 160 kWh (m²*a) 20 % Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Nachweis ist vom Vermieter gemäß §16 der Energieeinsparverordnung in Form eines Energieausweises auf Grundlage des berechneten Endenergieverbrauchs, Endenergiebedarfs oder des Primärenergiebedarfs zu erbringen. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4

Übergangsregelung

Überschreitet die ab dem 1. Januar 2009 vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, so ist ab 01.01.2010 eine Absenkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorzunehmen. Ab 01.01.2012 gilt als vertraglich vereinbarte Miete die zulässige Höchstmiete nach § 2.

§ 5

Inkrafttreten

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

Lörrach, 28. Mai 2009

(Heute-Bluhm)
Oberbürgermeisterin

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Lörrach unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der diese Verletzung begründen soll, geltend gemacht wird. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, der Genehmigung oder der Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.