



**Remseck am Neckar**  
Große Kreisstadt

## Sitzungsvorlage Nr. \_\_\_\_\_

**/2009**

öffentlich (ö)

nichtöffentlich (nö)

AZ.: 647.10 – Km

Datum: 01. Dezember 2009

Vorgang:

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik					
Verwaltungsausschuss	10.12.2009		X		
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Wohnungsausschuss					
Gemeinderat	15.12.2009			X	

### Beratungsgegenstand:

**Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen**

### Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen wird wie dargestellt beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung öffentlich bekannt zu machen.

### Angaben zur Finanzierung (bei ausgabewirksamen Beschlüssen)

Mittel stehen im Haushaltsplan unter HHSt:

zur Verfügung.

Beschluss führt bei HHSt:

zu über-/außerplanmäßiger Ausgabe.

Karl-Heinz Schlumberger  
Oberbürgermeister

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Mit dem Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) hat der Gesetzgeber die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung hinsichtlich bereits vorhandener öffentlich geförderter Wohnungen neu geordnet. Das LWoFG ist am 01. Januar 2008 in Kraft getreten.

Eine wesentliche Neuerung betrifft die Ablösung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen und die Einführung einer an die ortsübliche Vergleichsmiete gekoppelten Höchstmiets. Unter dem mietrechtlichen Begriff der Kostenmiete ist die Mietzahlung zu verstehen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Immobilie erforderlich ist. Vermieter von Wohnungen, die mit staatlichen Geldern oder zinsgünstigen Darlehen gefördert wurden, darf nur die Kostenmiete vom Mieter verlangen.

An die Stelle der Kostenmiete tritt die Neuregelung zur höchstzulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen. Der Landesgesetzgeber hat die Gemeinden im LWoFG verpflichtet, Satzungen zu erlassen, in denen die höchstzulässige Miete für die auf ihrer Gemarkung betroffenen öffentlich geförderten Wohnungen festzulegen. § 32 Abs. 2 LWoFG sieht vor, dass die Miete, die bis zum 31. Dezember 2008 als Kostenmiete geschuldet wird, zum 01. Januar 2009 als die vertraglich vereinbarte Miete gilt. Die geförderte Wohnung darf ab diesem Zeitpunkt nicht gegen eine höhere Miete überlassen werden, als diejenige, welche die Gemeinde durch Satzung festgelegt hat – dabei ist zu beachten, dass die Miete nicht höher sein darf, als sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Zur Vorbereitung der Satzung wurden die Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen in Remseck am Neckar angeschrieben um aktuelle Daten bzgl. der erhobenen Kostenmiete zu erhalten. Insgesamt wurden 22 Objekte in die Betrachtungsweise mit einbezogen, wobei weitere 88 als selbstgenutzt außen vor geblieben sind. Die Auswertung der Daten ergab, dass die derzeit erhobenen Kostenmieten 13 % bis 34 % (bzw. durchschnittlich bei 27,34 %) unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Als Vergleichsmiete wurde der Höchstwert, wie er im Mietspiegel 2010 verankert ist, herangezogen.

In § 2 der Satzung soll demnach festgesetzt werden, dass die Miete für öffentlich geförderte Wohnungen in Remseck am Neckar nicht höher sein darf, als sie sich bei einem Abschlag von 20 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dieser Abschlag wird insofern als gerecht abgewogen betrachtet, zumal dann lediglich 2 der betroffenen Fälle eine Anpassung der Miete nach unten vorzunehmen hätten. Alle anderen ermittelten Fälle liegen unter 20 % der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Für den Fall, dass die bisherige Kostenmiete die ortsübliche Miete ohne den satzungsmäßigen Abschlag überschreitet, gilt nach einer Übergangsfrist ab 01. Januar 2010 zunächst die ungekürzte ortsübliche Vergleichsmiete. Der satzungsmäßig vorgesehene Abschlag kommt nach den gesetzlichen Bestimmungen des LWoFG erst ab 01. Januar 2012 zum Tragen. Damit ist den Belangen der Vermieterseite durch eine mehrjährige Übergangsfrist ausreichend Rechnung getragen worden.

Für den anderen Fall, dass die bisherige Kostenmiete zwar unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, aber über der durch Satzung festgelegten zulässigen Höchstmiets,

gilt gleichfalls eine Anpassungsfrist bis 01. Januar 2012. Sofern allerdings die bisherige Kostenmiete unterhalb der dann zulässigen Höchstmiete liegt, gelten hier zur Anpassung die Rahmenbedingungen des allgemeinen Mietrechts.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zur vorliegenden Satzung:

## **Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen**

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierungsstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt (Stadt) Remseck am Neckar am ... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Für

- öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorge mitteln 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 Kostenmiete 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 Remseck am Neckar eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete überlassen werden, als in dieser Satzung festgesetzt ist. Dies gilt auch bei einer Neuvermietung der Wohnung.

### **§ 2 Höchstbeträge**

Die Miete für geförderte Wohnungen nach § 1 darf in Remseck am Neckar nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 20 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt (§ 32 LWoFG). Nebenkosten sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

### **§ 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 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn die Modernisierungsmaßnahme 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 maßgebende 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 geschuldete Kostenmiete ab dem 01. Januar 2009 über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt die Kostenmiete als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01. Januar 2012 gilt der in der Satzung genannte Höchstbetrag (ortsübliche Vergleichsmiete abzgl. 20 % Abschlag) als vertraglich vereinbarte Miete.

### **§ 5 Inkrafttreten**

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

#### **Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Remseck am Neckar, den ...  
gez. Karl-Heinz Schlumberger  
Oberbürgermeister