

SATZUNG

über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen der Gemeinde Brühl

Der Gemeinderat der Gemeinde Brühl hat am 22.06.2009 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz –LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Für

- öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnungen, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnungen, 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 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 Gemeinde Brühl 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.

§ 2 Höchstbeträge

(1) Für die nach § 1 geförderten Wohnungen gilt ein **einheitlicher prozentualer Abschlag** zur ortsüblichen Vergleichsmiete von **10 % (Höchstbetrag)**.

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt:

| Ausstattungsgruppe | Bauj. 1968-1979 | | | Bauj. 1980-1990 | | |
|---|--------------------|----------|---------------------|---------------------------------|----------|---------------------|
| | Ortsübl.VM €/qm | Abschlag | Höchstbetr. €/qm | Ortsübl.VM €/qm | Abschlag | Höchstbetr. €/qm |
| Ausstattungsgruppe I (mit Bad, Öl-Einzelöfen) | 5,25 | 10% | 4,73 | keine Wohnungen mit Kostenmiete | | |
| Ausstattungsgruppe II (mit Bad, Sammelheizung) | 6,10 | 10% | 5,49 | 6,31 | 10% | 5,68 |

(2) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblich aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparatur übernommen hat.

(3) Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen in der Anlage 1 nicht aufgeführt sind, darf die Miete nicht höher sein, als sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies ist insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von eigengenutzten Einheiten gegeben.

§ 3

Höchstbeträge nach Modernisierung

Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer nach dem 31. Dezember 2008 abgeschlossenen Modernisierung zulässige Mieterhöhung im Sinne von § 559 BGB bzw. § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG darf auch bei einem neuen Mietverhältnis mit dem Nachmieter über dem Höchstbetrag nach dieser Satzung vereinbart werden.

§ 4

Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2009 über der in § 2 festgelegten ortsüblichen Vergleichsmiete je qm Wohnfläche, so gilt ab 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete und ab dem 01.01.2012 gilt dann der in § 2 genannte Höchstbetrag je qm Wohnfläche. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen.

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2009 über dem in § 2 errechneten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2010 der in der Satzung genannte Höchstbetrag. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2009 in Kraft.