

**Stadt Oberndorf am Neckar
Landkreis Rottweil**

**Satzung
über die Höhe der zulässigen Mieten für geförderte Wohnungen**

Der Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar hat am 24. April 2018 aufgrund § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese Satzung ist anzuwenden auf

- öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnbaugesetzes und des Zweiten Wohnbaugesetzes,
- 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.

Für den Wohnraum nach Satz 1 werden nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete wird zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab 1. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des LWoFG Anwendung.

Demnach darf in der Stadt Oberndorf am Neckar eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete (Höchstbetrag) zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgelegt 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

Für geförderte Wohnungen in Oberndorf am Neckar darf die Miete nicht höher sein, als sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

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 elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wenn durch die Modernisierungsmaßnahme die Wohnung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, dürfen nach § 32 Absatz 2 Satz 2 LWoFG höchstens vier Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Die Miete darf auch nach einer Modernisierung, ohne den Betrag für die Betriebskosten, nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

§ 4 Übergangsregelung

Liegt die geschuldete 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 (ohne Abschlag von zehn Prozent) als die vertraglich vereinbarte Miete und ab 01.01.2012 der in der Satzung genannte Höchstbetrag.

§ 5 Inkrafttreten

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

Ausgefertigt!
Oberndorf am Neckar, 30.04.2018




Hermann Acker
Bürgermeister

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 Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Oberndorf a.N. geltend gemacht wurde. 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 Bekanntgabe der Satzung verletzt worden sind.