



## **Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 06.04.2009**

### **Inhalt**

§ 1 Geltungsbereich.....	1
§ 2 Höchstbeträge für 2009 und 2010.....	2
§ 3 Höchstbeträge ab 2011 .....	4
§ 4 Höchstbeträge nach Modernisierung .....	4
§ 5 Übergangsregelung .....	4
§ 6 Inkrafttreten.....	4

Der Gemeinderat der Stadt Weingarten hat am 06. April 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**

Diese Satzung ist anzuwenden auf

- öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
- Wohnungen, für deren Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnungen, für die bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,

für die nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben werden und bei denen die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete ab dem 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete wird.

Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts (nach BGB) und des LWoFG Anwendung.

Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

**§ 2 Höchstbeträge für 2009 und 2010**

- (1) In Weingarten darf eine Wohnung im Sinne des § 1 für die Jahre 2009 und 2010 nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sich aus Absatz 2 und 3 ergibt.

Der Höchstbetrag errechnet sich durch einen prozentualen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Abschlag ist multiplikativ aus den Tabellen der Absätze 2 und 3 zu errechnen. Absatz 2 stellt die Basistabelle in Abhängigkeit von Baujahr und Ausstattung dar, Absatz 3 ist eine Auflistung von Wirtschaftseinheiten, welche der öffentlichen Förderung unterliegen. Die Tabelle in Absatz 3 bildet einen Korrekturfaktor zur ortsüblichen Vergleichsmiete und der Basistabelle.

Damit ist folgender Berechnungsgang auszuführen:

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) (Mittelwert lt. Mietspiegel) für jede Wohnungseinheit.
  2. Multiplikation mit dem durchschnittlichen Unterschreitungsfaktor aus Tabelle Absatz (2) (U-Faktor) nach Wohnlagekategorie und Baujahr
  3. Multiplikation mit dem Korrekturfaktor je nach Wirtschaftseinheit aus Tabelle Absatz(3) (K-Faktor)
- (2) Basistabelle in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnkategorie (U-Faktor):

Baujahr	Wohnlagekategorie "gut"	Wohnlagekategorie "mittel"
1961-1969	0,820 (U-Faktor)	
1970-1979	0,751 (U-Faktor)	
1980-1989		0,865 (U-Faktor)
1980-1989	0,742 (U-Faktor)	
1990-1999	0,774 (U-Faktor)	
ab 2000	0,727 (U-Faktor)	

- (3) Korrekturfaktor je Wirtschaftseinheit (K-Faktor):

Nr. der Wirtschaftseinheit	Adresse	Korrekturfaktor (K-Faktor)
WE 1	Siemensstraße 22	0,980
WE 2	Siemensstraße 24	0,971
WE 3	Siemensstraße 26	0,978
WE 4	Siemensstraße 28	0,971
WE 5	Seniorenweg 6	1,059
WE 6	Seniorenweg 8	1,053
WE 7	Seniorenweg 10	1,053
WE 8	Seniorenweg 12	1,050
WE 9	Abt-Hyller-Straße 65	0,881
WE 10	Abt-Hyller-Straße 67	0,881
WE 11	Abteistraße 3	1,000
WE 12	Thumbstraße 66/68	0,977
WE 13	Spitalstraße 11	1,206
WE 14	Spitalstraße 13	0,980



WE 15	Ravensburger Straße 22	1,018
WE 16	Beethovenstraße 12	1,202
WE 17	Fasanenweg 9	1,000
WE 18	Fasanenweg 11	0,886
WE 19	Dieselstraße 1	0,921
WE 20	Dieselstraße 3	1,032
WE 21	Dieselstraße 5	0,927
WE 22	Möwenweg 10	1,028
WE 23	Möwenweg 12	1,030
WE 24	Möwenweg 14	1,021
WE 25	Möwenweg 16	1,029
WE 26	Thumbstraße 41	1,196
WE 27	Thumbstraße 39	1,191
WE 28	Thumbstraße 89	1,195
WE 29	Thumbstraße 91	1,196
WE 30	Thumbstraße 93	1,195
WE 31	Abt-Hyller-Straße 61	1,135
WE 32	Abt-Hyller-Straße 63	1,134
WE 33	Dieselstraße 31	1,066
WE 34	Dieselstraße 33	1,063
WE 35	Dieselstraße 39	0,871
WE 36	Dieselstraße 37	0,871
WE 37	Dieselstraße 35	0,871
WE 38	Dieselstraße 27	0,867
WE 39	Dieselstraße 29	0,867
WE 40	Dieselstraße 57	0,824
WE 41	Dieselstraße 55	0,846
WE 42	Dieselstraße 53	0,875
WE 43	Dieselstraße 45	0,932
WE 44	Dieselstraße 47	0,932
WE 45	Dieselstraße 51	0,853
WE 46	Dieselstraße 49	0,853
WE 47	Postplatz 4	1,081

- (4) Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen im Absatz 3 nicht aufgeführt sind, darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies ist insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von eigengenutzten Einheiten gegeben.
- (5) 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 ortsüblicherweise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.



### § 3 Höchstbeträge ab 2011

Ab dem Jahr 2011 gilt für die nach § 1 geförderten Wohnungen ein einheitlicher prozentualer Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 17 %.

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 ortsüblicherweise aufgeschlagen wird.

### § 4 Höchstbeträge nach Modernisierung

Infolge einer nach dem 31. Dezember 2008 abgeschlossenen Modernisierung kann der Vermieter die jährliche Miete im Sinne von § 559 BGB bzw. § 32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG anpassen. 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 anlässlich einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

### § 5 Übergangsregelung

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 2009 der per Satzung errechnete Höchstbetrag. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen. Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2011 über dem dann errechneten und gültigen Höchstbetrag ist eine Absenkung auf den gültigen Höchstbetrag vorzunehmen.

### § 6 Inkrafttreten

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

Weingarten, den 06. April 2009

gez. Oberbürgermeister Markus Ewald

	Beschlussdatum	Ausfertigungsdatum	Amtliche Bekanntmachung	Inkrafttreten
Satzung	06.04.2009	06.04.2009	25.04.2009	01.01.2009