

# Satzung

## der Stadt Heilbronn über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen vom 15.04.2010

Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn hat am 15.04.2010 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) und des § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2007 (GBl. S. 581) 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 aufgehoben wurden und bei denen die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wurde.

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

Seit 01.01.2009 finden das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung und die Zweite Berechnungsverordnung für diese Wohnungen keine Anwendung mehr.

Soweit in Mietverträgen, Bewilligungen oder Fördervereinbarungen Regelungen über die Kostenmiete enthalten sind, werden diese durch die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts ersetzt, soweit Regelungen dieser Satzung nichts anderes bestimmen.

## **§ 2**

### **Ortsübliche Vergleichsmiete**

Ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne dieser Satzung ist die Miete des jeweils geltenden Mietspiegels der Stadt Heilbronn. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt anhand des für die Wohnung zutreffenden Feldes der Mietspiegeltabelle, das sich aus dem Baujahr und der Wohnungsgröße ergibt und der weiteren Regelungen über Zu- und Abschläge.

Der Heilbronner Mietspiegel weist Nettokaltmieten aus. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, Entgelte für Garagen, Stellplätze oder Möblierung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Mietspiegelwerten nicht enthalten.

## **§ 3**

### **Höchstbeträge bis zum Inkrafttreten dieser Satzung**

In Heilbronn darf eine Wohnung im Sinne des § 1 bis zum Inkrafttreten dieser Satzung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen (vermietet) werden, als sie nach § 32 LWoFG zum 01.01.2009 kraft Gesetz als vertraglich vereinbarte Miete festgelegt wurde. Grundlage hierfür ist die zum 31.12.2008 geschuldete Kostenmiete.

## **§ 4**

### **Höchstbeträge**

Ab dem 01. Juli 2010 gilt für die nach § 1 geförderten Wohnungen ein einheitlicher prozentualer Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20%.

## **§ 5**

### **Höchstbeträge nach Modernisierung**

Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierungen richten sich nach §§ 559 ff BGB und § 32 Abs. 3 LWoFG. In diesen Fällen darf die Höchstmiete nach § 4 dieser Satzung überschritten werden. Allerdings darf die neue Miete maximal 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen. Dies gilt sowohl für bestehende als auch für neue Mietverhältnisse.

## § 6 Übergangsregelung

Überschreitet die Miete nach § 3 dieser Satzung die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt gem. § 32 Abs. 3 LWoFG ab dem 01.07.2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 01. Januar 2012 gilt dann die Miete nach § 4 dieser Satzung als die vertraglich vereinbarte Miete.

Liegt die Miete nach § 3 über dem Höchstbetrag nach § 4, aber unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, so gilt für den Fall einer Überschreitung der gesetzlichen Mietobergrenze von 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete ab dem 01.07.2010 diese Obergrenze (10% unter Mietspiegel) und ab dem 01. Januar 2012 die Miete nach § 4 als die vertraglich vereinbarte Miete.

## § 7 Beachtung von EU-Recht

Bei der Festsetzung der Mieten sind auch EU-rechtliche Bestimmungen zu beachten, die sich aus Artikel 86 Abs. 2 EG-Vertrag – 2005/842/EG – und der hierzu ergangenen Entscheidungen ergeben.

Danach darf die Umstellung der bisherigen „Kostenmiete“ auf die nach dieser Satzung vorgesehene Mietobergrenze nicht zu einem unzulässigen Vorteil für den Vermieter führen. Ein solcher würde entstehen, wenn die Mieteinnahmen eines Objektes zuzüglich der staatlichen Leistungen und der Berücksichtigung eines „Nachteilsausgleichs“ (Wert der durch die Gemeinwohlverpflichtung entstehenden Nachteile) die Marktmiete übersteigen würde.

Dies würde eine nach EU-Recht unzulässige „Überkompensation“ darstellen und zu einer Rück-erstattungspflicht der staatlichen Subvention führen.

Dies ist bei der Festsetzung der Mieten im Rahmen der nach dieser Satzung zulässigen Höchstbeträge vom Vermieter/Eigentümer zu berücksichtigen.

## § 8 Auskunftspflichten

Der Vermieter/Eigentümer ist verpflichtet, dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Miete und die Zulässigkeit der Miethöhe zu erteilen. Auf Verlangen der Stadt ist die Einhaltung der EU-rechtlichen Bestimmungen durch den Eigentümer nachzuweisen.

Erhält der Mieter vom Vermieter keine oder nur unzureichende Auskünfte zur höchstzulässigen Miete, muss diese Auskunft gemäß § 19 Abs. 4 LWoFG auf Verlangen des Mieters durch die Stadt erfolgen. Um dies zu gewährleisten, ist beim Abschluss oder einer Änderung eines Mietvertrages der Stadt gemäß § 19 Abs.5 LWoFG unverzüglich und unaufgefordert eine Mehrfertigung des Mietvertrages zu überlassen. Gleiches gilt auch für Mieterhöhungsverlangen.

**§ 9**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Heilbronn, 16.04.2010

Stadt Heilbronn  
Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.  
Wilfried Hajek  
Bürgermeister