

Satzung

der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen Vom 18. Dezember 2008 ¹⁾

Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 52 vom 24. Dezember 2008

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 18. Dezember 2008 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

1. 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,

für die nach § 32 Abs. 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben werden und bei denen die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wird.

2. Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die nach Ziffer 1 geförderten Wohnungen keiner Bindung mehr unterliegen.

§ 2 Höchstbeträge für 2009 und 2010

1. In Stuttgart 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 dieser Satzung und den Anlagen A, B und C ergibt.

¹⁾ Zuletzt geändert am 27. Juli 2016 (Amtsblatt Nr. 32/33 vom 11. August 2016)

2. Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen in den Anlagen A, B und C nicht aufgeführt sind, dürfen für diese Wohnungen auf die Dauer der Bindung maximal 78 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Bei geförderten Eigentumswohnungen und Familienheimen, die ausnahmsweise vermietet werden dürfen, gelten die Regelungen in der Förderzusage. Ist in der Förderzusage kein Betrag enthalten, dürfen für diese Wohnungen auf die Dauer der Bindung maximal 78 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden.
3. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung einschließlich Heizkosten und der Entgelte für Garagen und Stellplätze sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten und dürfen zusätzlich erhoben werden.

§ 3

Erhöhung der Höchstbeträge ab 2011

1. Ab 2011 erhöhen sich die in Anlage A genannten Höchstbeträge analog der prozentualen Steigerungen der einzelnen Baualtersgruppen der jeweiligen Mietspiegel. Die Steigerungen werden in den Mietspiegeln ab 2011/2012 für alle Baualtersklassen differenziert ausgewiesen und beziehen sich auf die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels 2009/2010.
2. Die in Ziffer 1 genannten Mietsteigerungen gelten nicht für über 2011 hinaus vereinbarten Höchstmieten nachsubventionierter Wohnungen (Anlage B) und sonstiger Wohnungen (Anlage C). Für die Dauer dieser Vereinbarungen gelten die in diesen Anlagen ausgewiesenen Höchstbeträge. Danach darf für die restliche Dauer der Bindung entgegen den früheren Vereinbarungen maximal 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden.

§ 4

Höchstbeträge nach Modernisierung

1. Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierungen richten sich nach §§ 559 ff BGB und § 32 Abs. 3 LWoFG. In diesen Fällen darf die Höchstmiete der Satzung überschritten werden. Allerdings darf die neue Miete maximal 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) betragen. Dies gilt sowohl für bestehende als auch für neue Mietverhältnisse.
2. Diese Regelung gilt auch für Modernisierungen, die noch 2008 durchgeführt wurden, aber nicht in den in dieser Satzung festgesetzten Höchstbeträgen berücksichtigt sind.

§ 5
Übergangsregelung

1. Liegt die bisherige Kostenmiete über dem Höchstbetrag in Anlage A, aber nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete, ist der Vermieter verpflichtet, die Miete bis 1. Januar 2011 auf den nach der Satzung gültigen Höchstbetrag zu reduzieren. Falls die bisherige Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, gelten die Kürzungen nach § 32 Abs. 3 LWoFG.
2. Falls die in der Satzung ausgewiesenen Höchstbeträge durch vor Inkrafttreten der Satzung durchgeführte Mietaufschläge für Schönheitsreparaturen überschritten werden, sind die Vermieter verpflichtet, die Mieten bis 1. Januar 2011 auf die nach der Satzung gültigen Höchstbeträge zu reduzieren.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.