

**Satzung
der Stadt Biberach an der Riß
über die Höhe der zulässigen
Miete für geförderte Wohnungen
vom 16. November 2009**

Der Gemeinderat der Stadt Biberach an der Riß hat am 16. November 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 aufgehoben werden und bei den die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wird.

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 Biberach an der Riß 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 ergibt.

Der Höchstbetrag errechnet sich durch einen prozentualen Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete (insbesondere dargestellt im jeweils gültigen Mietspiegel für Biberach). Der Abschlag ist multiplikativ aus der Tabelle des Absatzes 2 zu errechnen. Die Tabelle in Absatz 2 ist eine Auflistung von Wirtschaftseinheiten, welche der öffentlichen Förderung unterliegen. In der letzten Spalte steht jeweils der Korrekturfaktor pro Wirtschaftseinheit (U-Faktor), dieser stellt den mittleren Abstand von durchschnittlicher ortsüblicher Vergleichsmiete und durchschnittlicher Kostenmiete pro Wirtschaftseinheit dar.

Damit ist folgender Berechnungsgang durchzuführen:

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (VM) gemäß Mietspiegel für jede ehemalige Kostenmiete/qm (KM)
2. Multiplikation mit dem durchschnittlichen Unterschreitungsfaktor aus der Tabelle des Absatzes 2 (U-Faktor)

(2) Korrekturfaktor je Wirtschaftseinheit (U-Faktor)

Wirtschaftseinheit Bezeichnung von Straße und Hausnummer	Korrekturfaktor (U-Faktor)
Amriswilstraße 46	0,723
Guttenbrunnweg 4	0,850
Guttenbrunnweg 10	0,754
Hermann-Volz-Straße 9, 11, 13	0,883
Hermann-Volz-Straße 15,17,25,27,29	0,714
Hermann-Volz-Straße 31, 33, 35, 37	0,709
Hochvogelstraße 3, 5, 7, 9	0,770
Hochvogelstraße 11, 13, 15, 17	0,654
Hochvogelstraße 30	0,506
Köhlesrain 2	0,687
Köhlesrain 4	0,679
Krummer Weg 44	0,627
Krummer Weg 46	0,572
Mistelweg 9	0,729
Sebastian-Kneipp-Weg 6	0,878
Thüringenstraße 19, 21	0,891
Widdersteinstraße 4	0,900
Widdersteinstraße 33, 35	0,513
Widdersteinstraße 37, 39	0,574

(3) Sofern nach § 1 geförderte Wohnungen im Absatz 2 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.

(4) 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 15%.

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 31.12.2008 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 1. 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 01.01.09 in Kraft.

Satzung (S) Änderung (Ä) vom	Anzeige an Reg.- Präsidium am	Öffentliche Bekannt- machung am	SZ-Nr.	Vorstehende Fas- sung gilt ab:
(S) 16.11.2009		21.11.2009	270	01.01.2009