



## **Satzung**

der Stadt Pfullingen  
zur Begrenzung der Miethöhen  
für öffentlich geförderten Wohnraum  
vom 10. Februar 2009

Der Gemeinderat der Stadt Pfullingen hat am 10. Februar 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 geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes
- 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 die nach § 32 Absatz 1 und 2 LwoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete zum 31. Dezember 2008 aufgehoben worden sind. Die am 31. Dezember 2008 geschuldete Miete wird ab 01. Januar 2009 zur vertraglich vereinbarten Miete. Ab dem 01. Januar 2009 finden die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts nach Maßgabe des § 32 Absatz 3 LwoFG Anwendung.

Demnach darf in Pfullingen eine geförderte Wohnung für die Dauer der Bindung nicht zu einer höheren Miete zum Gebrauch überlassen werden, als in dieser Satzung festgesetzt ist. Dies gilt auch bei Neuvermietung.

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

### **§ 2**

#### **Höchstbeträge**

(1) Für die öffentlich geförderten Wohnungen in Pfullingen gelten die Höchstbeträge im Sinne von § 32 Absatz 1 LwoFG. Die Miete für öffentlich geförderte Wohnungen darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von **15 %** gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (insbesondere dargestellt im jeweils gültigen Mietspiegel für Reutlingen) ergibt.

(2) Bei Wegfall der Selbstnutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch die Eigentümer darf bei Vermietung dieser eigengenutzten Einheiten die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag aus **15 %** gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

(3) Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass Mieterhöhungen allenfalls bis zu der genannten Grenze von **15 %** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

(4) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie die Kostenanteile für die Übernahme von 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 nach Modernisierung**

Nach einer nach dem 31.12.2008 abgeschlossenen Modernisierung im Sinne von § 559 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete grundsätzlich um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Soweit eine Modernisierung aber den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um vier Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur soweit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens **zehn Prozent** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer Modernisierung zulässige Miete darf auch bei einem neuen Mietverhältnis vom Nachmieter verlangt werden.

### **§ 4**

#### **Übergangsregelung**

(1) Liegt die geschuldete Kostenmiete über dem gesetzlichen Mindestabschlag von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt diese ab dem 01. Januar 2009 als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01. Januar 2010 gilt die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Abschlag von zehn Prozent als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01. Januar 2012 gilt der in § 2 Absatz 1 genannten Höchstbetrag als vertraglich vereinbarte Miete.

(2) Liegt die geschuldete Kostenmiete über dem in der Satzung bestimmten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Abschlag von zehn Prozent, so gilt diese ab dem 01. Januar 2009 als vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01. Januar 2011 gilt der in § 2 Absatz 1 genannte Höchstbetrag als vertraglich vereinbarte Miete.

## **§ 5**

### **Inkrafttreten**

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

#### 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 der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; 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 Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Pfullingen, den 17. Februar 2009  
Bürgermeisteramt

gez. Heß  
Bürgermeister