

Satzung der Stadt Ravensburg über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen

vom 08. Dezember 2008

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

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am 08. 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

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 Ravensburg 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. Dieser Faktor ist Indikator für den Unterschied zwischen Mietpreisspiegelwert und durchschnittlicher Kostenmiete. 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 in Abhängigkeit von Lage, Größe und Wohnart.

Satzung der Stadt Ravensburg über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen
S-6-16

Damit ist folgender Berechnungsgang auszuführen:

1. Ermittlung der **ortsüblichen Vergleichsgrundmiete (OVGM)** (Mittelwert lt. Mietspiegel) für jede Wohnungseinheit.
 2. Multiplikation mit dem durchschnittlichen Feldmultiplikator aus Tabelle Absatz (2) nach Baujahr und Ausstattung.
 3. Multiplikation mit dem Korrekturfaktor je nach Wirtschaftseinheit aus Tabelle Absatz (3) (WE-Faktor)
- (2) Basistabelle in Abhängigkeit von Baujahr und Ausstattung (Feldmultiplikator)

| Baujahr | 1970-1979 | 1980-1989 | ab 2000 |
|------------------------|-----------|-----------|---------|
| Ausstattungsgruppe III | 1,009 | 0,956 | 0,85 |

- (3) Korrekturfaktor je Wirtschaftseinheit (WE-Faktor)

| WE | Straße | Einheit | Whg. Nr. | Geschoss | Lage | Korrekturfaktor |
|----|-------------------------------|---------------|----------|----------|--------|-----------------|
| 1 | Adlerstr. 15/ Goldgasse 02 | | | | | 1,014 |
| 2 | Bismarckstr. 4/1 | Einzeleinheit | 001 | EG | links | 0,890 |
| 3 | Bismarckstr. 4/1 | Einzeleinheit | 002 | EG | rechts | 1,187 |
| 4 | Bismarckstr. 4/3 | Einzeleinheit | 008 | EG | | 0,863 |
| 5 | Bismarckstr. 4/4 | Einzeleinheit | 011 | EG | rechts | 0,941 |
| 6 | Bismarckstr. 4/4 | Einzeleinheit | 013 | OG | links | 0,971 |
| 7 | Bismarckstr. 4/5 | Einzeleinheit | 016 | OG/DG | | 0,897 |
| 9 | Grüner-Turm-Str. 32 | | | | | 1,034 |
| 10 | Hegaustr. 04 | Einzeleinheit | 301 | EG | rechts | 0,921 |
| 11 | Hegaustr. 04 | | | | | 0,982 |
| 12 | Hegaustr. 04 | Einzeleinheit | 304 | I. OG | rechts | 1,060 |
| 13 | Hegaustr. 06 | Einzeleinheit | 103 | I. OG | rechts | 0,923 |
| 14 | Hegaustr. 06 | Einzeleinheit | 106 | II. OG | links | 1,056 |
| 15 | Hegaustr. 08 | Einzeleinheit | 203 | I. OG | rechts | 0,918 |
| 16 | Hegaustr. 08 | Einzeleinheit | 206 | II. OG | rechts | 1,060 |
| 17 | Kehlstr. 35 | Einzeleinheit | 402 | EG | links | 1,067 |
| 18 | Kehlstr. 35 | Einzeleinheit | 403 | EG | rechts | 1,061 |
| 19 | Kehlstr. 35 | Einzeleinheit | 404 | I. OG | links | 1,088 |
| 20 | Kehlstr. 35 | Einzeleinheit | 406 | II. OG | | 1,070 |
| 21 | Kehlstr. 37 | Einzeleinheit | 302 | EG | links | 0,927 |
| 22 | Kehlstr. 37 | Einzeleinheit | 303 | EG | rechts | 1,067 |
| 23 | Kehlstr. 37 | Einzeleinheit | 304 | I. OG | links | 1,070 |
| 24 | Kehlstr. 37 | Einzeleinheit | 306 | II. OG | | 1,072 |
| 25 | Kehlstr. 39 | Einzeleinheit | 102 | EG | links | 1,069 |
| 26 | Kehlstr. 39 | Einzeleinheit | 103 | EG | rechts | 1,061 |
| 27 | Kehlstr. 41 | Einzeleinheit | 203 | EG | rechts | 0,930 |
| 28 | Kehlstr. 41 | Einzeleinheit | 204 | I. OG | links | 0,932 |
| 29 | Kehlstr. 41 | Einzeleinheit | 206 | II. OG | | 1,072 |

Satzung der Stadt Ravensburg über
die Höhe der zulässigen Miete für
geförderte Wohnungen
S-6-16

| | | | | | | |
|----|------------------------------------|---------------|-----|-----------|--------|-------|
| 30 | Kehlstr. 43 | Einzeleinheit | 503 | EG | rechts | 1,067 |
| 31 | Kehlstr. 43 | Einzeleinheit | 504 | I. OG | links | 1,072 |
| 32 | Kehlstr. 43 | Einzeleinheit | 506 | II. OG | | 1,070 |
| 33 | Obere Breite Str. 50 | Einzeleinheit | | II. OG/DG | | 0,906 |
| 34 | Rosenstr. 32 | | | | | 0,906 |
| 35 | Aigenweg 02 | | | | | 0,812 |
| 36 | Hochbergstr. 01/03/05 | | | | | 0,871 |
| 37 | Linzgastr. 05/07/09/11 | | | | | 0,823 |
| 38 | Linzgastr. 25/27/29/31 | | | | | 0,873 |
| 39 | Linzgastr. 33/35 Hegastr. 25/27 | | | | | 0,855 |
| 40 | Breslauer Str. 10/12 | | | | | 0,906 |
| 41 | Höhengang 01/03/05/07 | | | | | 0,896 |
| 42 | Krummäcker 01-08 | | | | | 0,978 |
| 43 | Mühlbruckstr. 10/12/14/16/18/20 | | | | | 0,672 |
| 44 | Saumweg 01/03/05/07 | | | | | 0,797 |
| 45 | Saumweg 09 | | | | | 1,425 |
| 46 | Saumweg 15 | | | | | 1,719 |
| 47 | Ziegelweg 07 | | | | | 0,781 |
| 48 | Ummenwinkel 42-49 | | | | | 0,691 |
| 49 | Hindenburgstr. 34 | | | | | 0,919 |
| 50 | Karmeliterstr. 10/12 | | | | | 0,697 |
| 51 | Obere Burachstr. 23/25/27 | | | | | 0,999 |
| 52 | Rümelinstr. 24 | | | | | 0,937 |
| 53 | Salamanderweg 03 | | | | | 0,899 |
| 54 | Salamanderweg 05 | | | | | 0,899 |
| 55 | Salamanderweg 07 | | | | | 0,899 |

- (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.

**Satzung der Stadt Ravensburg über
die Höhe der zulässigen Miete für
geförderte Wohnungen
S-6-16**

Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert, der ortsüblicher Weise 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 14 %.

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 ortsüblicher Weise aufgeschlagen wird.

§ 4 Höchstbeträge nach Modernisierung

Infolge einer nach dem 31. Dezember 2008 abgeschlossen 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 am 01. Januar 2009 in Kraft.

Anhang: Daten der Satzung

| | Beschluss- datum | Nr. | Ausferti- gungsdatum | Inkraft- treten | öff. Bekanntma- chung Schwäb. Zeitung Ausga- be Ravensburg Nr. Datum |
|---------|---------------------|-----|-------------------------|--------------------|--|
| Satzung | 08.12.2008 | 221 | 09.12.2008 | 01.01.2009 | 291 13.12.2008 |