

**Satzung der Stadt Pforzheim zur Begrenzung der Miethöhe
von mit öffentlichen Mitteln gefördertem Wohnraum
(6.7)**

Neu-/Erstfassung	Beschlussvorlage:	O 2025
	Beschlussfassung im Gemeinderat:	24.03.2009
	Bekanntmachung:	18.04.2009
	Inkrafttreten:	01.01.2009
Verantwortlicher Fachbereich	Jugend- und Sozialamt Tel. 07231/39-2747	

Aufgrund § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in Verbindung mit § 32 des Gesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) von Baden-Württemberg (jeweils in der derzeit gültigen Fassung), hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 24.03.2009 folgende Satzung erlassen:

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Anpassungsmöglichkeiten der ab 01. Januar 2009 vertraglich vereinbarten Miete
- § 3 Begrenzung der Miethöhe
- § 4 Mietpreisobergrenze ab dem 01.01.2009
- § 5 Mietpreisobergrenze nach Modernisierung
- § 6 Inkrafttreten der Satzung

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung zur Begrenzung der Miethöhe erstreckt sich während des Bindungszeitraumes von öffentlich gefördertem Wohnraum im Gebiet der Stadt Pforzheim auf:

1. öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
2. Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87 a Abs. 1 Satz 1 II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) bewilligt worden ist und
3. Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind.

Auf diese Wohnungen der Nummern 1 - 3 finden das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2204) und die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2179) bis zum 31. Dezember 2008 in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

§ 2

Anpassungsmöglichkeiten der ab dem 01. Januar 2009 vertraglich vereinbarten Miete

(1) Die Miete, die zum 31. Dezember 2008 als Kostenmiete geschuldet wird, gilt zum 01. Januar 2009 als die vertraglich vereinbarte Miete. Soweit in Mietverträgen, Bewilligungen oder Fördervereinbarungen Regelungen über die Kostenmiete enthalten sind, werden diese durch die Vorschriften des § 32 Absatz 3 LWoFG in Verbindung mit dieser Satzung ersetzt.

(2) Die Fortschreibung des Pforzheimer Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum eröffnet die Möglichkeit, die Miete, welche zum 01.01.2009 als die vertraglich vereinbarte Miete gilt, unter Beachtung der §§ 3, 4 und 5 neu anzupassen.

§ 3

Begrenzung der Miethöhe

(1) Auf das Mietverhältnis finden zum 01. Januar 2009 die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts nach den Maßgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) und dieser Satzung Anwendung.

(2) Bereits nach den Vorgaben des LWoFG gilt als äußerste Obergrenze für die Miethöhe, dass die Miete jedenfalls nicht höher sein darf, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für freifinanzierten Wohnraum ergibt

(Mindestabstandsgebot). Zusätzlich sind die Mietobergrenzen nach dieser Satzung einzuhalten, auch wenn sich daraus die Verpflichtung zur Einhaltung eines größeren Abstandes zur ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. D. h. die Wohnung darf für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sie die Stadt Pforzheim durch diese Satzung festgelegt hat.

(3) Überschreitet die zum 01. Januar 2009 vertraglich vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab dem 01. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab dem 01. Januar 2012 gilt dann Absatz 2. Absatz 2 gilt auch für die Neuvermietung der Wohnung.

(4) Bei Wohnraum dessen Miete ab 01. Januar 2009 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, jedoch das Mindestabstandsgebot nicht erreicht, erfolgt die Absenkung der Miete gemäß Absatz 2 ab dem 01.01.2012. Absatz 2 gilt auch für die Neuvermietung der Wohnung.

(5) Weisen innerhalb einer Wirtschaftseinheit einzelne Wohnungen unterschiedliche Wohnwerte hinsichtlich der Ausstattung, des Zuschnitts oder der Lage aus, so ist der Vermieter berechtigt, auf dieser Grundlage für die Wohnungen mit höherem Wohnwert einen höheren Mietpreis, als sich nach Abzug des prozentualen Abschlags gemäß § 4 ergibt, zu verlangen. Sollte der Vermieter von dieser Regelung Gebrauch machen, so hat er die Mietpreise der anderen Wohnungen innerhalb der betreffenden Wirtschaftseinheit dahingehend abzusenken, sodass der Durchschnitt aller Mieten in dieser Wirtschaftseinheit wiederum der nach § 4 maßgebenden Mietpreisobergrenze entspricht. Es ist jedoch zu beachten, dass bei Anwendung dieser Regelung die Miete jeder einzelnen Wohnung das Mindestabstandsgebot einzuhalten hat.

§ 4

Mietpreisobergrenze ab 01.01.2009

(1) Für den Geltungsbereich der Satzung ist für die nach § 1 geförderten Wohnungen ein einheitlicher prozentualer Abschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 18 % einzuhalten.

(2) Sofern in Absatz 1 geförderte Wohnungen nach § 1 nicht erfasst sind, darf die Miete nicht höher als das Mindestabstandsgebot sein. Dies ist insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von bisher eigen genutztem öffentlich gefördertem Wohneigentum gegeben.

(3) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nach Absatz 1 nicht enthalten. Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, so erhöht sich die Mietpreisobergrenze um den Wert, der ortsüblicherweise bei einer Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter verlangt wird.

(4) Überleitungsregelungen des § 3 Absatz 3 und 4 bleiben hiervon unberührt.

§ 5

Mietpreisobergrenze nach Modernisierung

(1) Infolge einer nach dem 31. Dezember 2008 abgeschlossenen Modernisierung richtet sich die zulässige Mieterhöhung bei bestehenden Mietverhältnissen nach § 559 BGB nach Maßgabe des § 32 Absatz 3, Satz 2 LWoFG. Jedoch ist zu beachten, dass die Miete in jedem Fall das Mindestabstandsgebot einzuhalten hat.

(2) Bei neu abzuschließenden Mietverhältnissen hat der Vermieter die Wahlmöglichkeit, die ermittelte Miete gemäß Absatz 1 fortzuführen oder aber entsprechend der Art und des Umfangs der Modernisierung eine Neubewertung der Baualtersklasse vorzunehmen und gegebenenfalls die Miete nach einer nach dem Pforzheimer Mietspiegel höheren Baualtersklasse, abzüglich des nach § 4 zu berücksichtigenden Abschlags, festzusetzen.

§ 6

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft.