

Auszug aus dem Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG)

§ 32

Überleitung der Regelungen über die Kostenmiete und Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung

(1) Für

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. WoBauG bewilligt worden ist, und
3. Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind,

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) Die Miete, die in den Fällen des Absatzes 1 zum 31. Dezember 2008 als Kostenmiete geschuldet wird, gilt zum 1. Januar 2009 als die vertraglich vereinbarte Miete. Soweit in Mietverträgen, Bewilligungen oder Fördervereinbarungen Regelungen über die Kostenmiete enthalten sind, werden sie durch die Vorschriften des Absatzes 3 ersetzt.

(3)¹Auf das Mietverhältnis finden zum 1. Januar 2009 die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts nach den Maßgaben dieses Absatzes Anwendung.²Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.³Die Wohnung darf für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sie die Gemeinde durch Satzung unter Beachtung des § 7 Abs. 3 festgelegt hat.⁴Der Vermieter ist verpflichtet, der Gemeinde die hierzu erforderlichen Angaben zu machen.⁵Die nach Satz 3 bestimmte Miete darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.⁶Überschreitet die Miete nach Absatz 2 Satz 1 die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab 1. Januar 2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete.⁷Ab 1. Januar 2012 gilt dann Satz 3 und 5⁸Satz 3 und 5 gilt auch für die Neuvermietung der Wohnung.⁹Auf die nach Satz 3, 5 und 6 zulässige Miete finden die für die höchstzulässige Miete (§ 4 Abs. 6) geltenden Bestimmungen sinngemäße Anwendung.

(4) Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung, die die Kostenmiete zum Gegenstand haben und die vor dem 1. Januar 2009 förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Vorschriften abgeschlossen.

§ 7

Fördermittel

(3) Die soziale Mietwohnraumförderung ist eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse im Sinne des Rechts der Europäischen Gemeinschaft. Ausgleichsleistungen an die die Dienstleistungen erbringenden Unternehmen, die zugleich Tätigkeiten außerhalb der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse ausüben, sind so zu gestalten, dass sie eine Daseinsvorsorge ohne Überkompensation ermöglichen und keine nennenswerten Wettbewerbsverzerrungen hervorrufen. Das ist der Fall, wenn die den Unternehmen gewährten staatlichen Leistungen für einen angemessenen Zeitraum im Rahmen eines offenen, transparenten und nicht diskriminierenden Verfahrens festgesetzt werden. Transparenz bedeutet auch, dass durch ein nachvollziehbares Verfahren anhand objektivierter Kriterien offen gelegt wird, dass die Förderung typischerweise nicht zu einer Überkompensation führt und sich auf einen bloßen Nachteilsausgleich beschränkt.