

Geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen zur Mieten- und Wohnraumregulierung:

Seit Aufstellung der Satzung sind verschiedene Gesetzesänderungen zur Mieten- und Wohnraumregulierung erfolgt, die – unter Berücksichtigung der für die Rechtsnachfolger des LBBW-Wohnungen und die Rechtsgarantien der dortigen Mieter noch wirksamen Sozialcharta – für die Wohnraumvermietung im Gebiet maßgeblich sind:

- „Mietpreisbremse“ und Kappungsgrenze:
Zur Regulierung des Mietwohnungsmarkts im Rahmen des wohnungspolitischen Maßnahmenpakets des Bundes wurde für angespannte Wohnungsmärkte die „Mietpreisbremse“ i.V.m. § 5 WiStrG (Mietpreisüberhöhung) eingeführt. Gemäß § 556d Abs. 1 BGB i.V.m. Abs. 2 dürfen Wiedervermietungen bei Mieterwechsel bis zur „Ortsüblichen Vergleichsmiete“ (OVM) zzgl. 10 % verlangt werden. Die Verordnung des Landes Baden-Württemberg zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden - Württemberg - Mietpreisbegrenzungsverordnung BW) gemäß § 556d Abs. 2 BGB trat am 1. November 2020 in Kraft und gilt bis zum 30. Juni 2025. Diese Verordnung gilt auch in der Landeshauptstadt Stuttgart. Gemäß § 558 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zuvor seit 15 Monaten unverändert ist. Gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB gilt die abgesenkte Kappungsgrenze, nach der in Kommunen mit Wohnraummangel innerhalb von drei Jahren eine Erhöhung der Miete auf 15 % (statt 20 %) begrenzt werden kann.
- Modernisierungsumlage: Seit dem 1. Januar 2019 dürfen Modernisierungskosten nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich (bisher: 11 Prozent) auf Mieter umgelegt werden (§ 559 Abs. 1 BGB). Der neu gefasste § 559 Abs. 2 BGB normiert die bereits geltende Rechtslage, wonach Instandsetzungskosten von den Kosten der Modernisierung abgezogen werden müssen.
- Kündigungssperrfrist: Zum 1. Juli 2015 wurde die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen gemäß § 577a Abs. 2 BGB von 3 Jahren auf 5 Jahre verlängert. Damit können Mieter, ab der Umwandlung eines Miethauses in Eigentumswohnungen gemäß § 2 KSpVO BW erst nach 5 Jahren (statt nach 3 Jahren) gekündigt werden. Die Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg - KSpVO BW gilt auch in der Landeshauptstadt Stuttgart. Der bisherige Kündigungsschutz (wegen Eigenbedarf) aus der „Erweiterten Sozialcharta“ gilt fort und wird durch die KSpVO BW verstärkt. Allerdings gilt im Gebiet der Milieuschutzsatzung zuvorderst die Umwandlungsverordnung des Landes Baden-Württemberg, die eine Umwandlung ausschließt.
- Umwandlungsverordnung: Als weitere Maßnahme des Landes Baden-Württemberg wurde daher die Umwandlungsverordnung durch Beschluss der Landesregierung über den 18. November 2018 hinaus für weitere fünf Jahre (bis 18. November 2023) verlängert; diese galt landesweit bereits seit

November 2013 und kann nur in Milieuschutzgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB angewendet werden.

- Zweckentfremdungssatzung: Seit dem 1. Januar 2016 gilt in der Landeshauptstadt Stuttgart in Fällen insbesondere grundlos leerstehenden oder vorübergehend gewerblich verwendeten Wohnraums (z.B. Fremdenbeherbergung) die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung ZwEVS). Dieses greift auch in Gebieten mit „Milieuschutz“. Am 16. Februar 2021 trat das geänderte Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Kraft und erweitert die Befugnisse der Gemeinde.