

Sozialcharta

1. Die Beteiligten vereinbaren folgende Sozialcharta:

2. Informationspflichten des Käufers

Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer mitzuteilen und auf Verlangen des Verkäufers unter Vorlage der entsprechenden Belege nachzuweisen:

a) Wie sich die Nettokaltmieten der von ihm erworbenen Bestandswohnungen, die von Bestandsmietern (**Anlage 1**) bewohnt werden, pro Quadratmeter Wohnfläche seit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (Übergang von Nutzen und Lasten) im Durchschnitt verändert haben. Eine Wohnung ist dann eine Bestandswohnung, wenn am heutigen Tag mit einem Mieter (kurz „Bestandsmieter“) ein Mietvertrag besteht.

Vorliegend werden ??? Bestandswohnungen verkauft. Stichtag für die Informationspflicht hinsichtlich der Mietveränderung ist jeweils der 31.12. eines Jahres.

Zieht ein Bestandsmieter – Sozialcharta konform – aus, endet die diesbezügliche Informationspflicht. Der Käufer hat dem Verkäufer zu versichern, dass die Beendigung des Mietverhältnisses Sozialcharta konform erfolgte. Auf Anforderung hat der Käufer dem Verkäufer die weiteren Modalitäten, insbesondere den Beendigungsgrund, die genau bezeichnete Wohnung, den Mieternamen, das Auszugsdatum und die neue Anschrift des Mieters mitzuteilen.

b) Welche Investitionen er in € pro Quadratmeter Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung, Reparaturen, Wartung, Modernisierung und sonstige Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob aktivierungspflichtig oder -fähig, seit Ankauf bzw. seit dem 01.01. bis zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres bei verkauften Wohnungen getätigt hat. Der Käufer hat diese Verpflichtungen letztmals für Zeiträume bis zum 31.12. des zehnten Jahres gerechnet ab heute zu erfüllen. Der Käufer wird diese Information dem Verkäufer spätestens bis zum 15.03. eines jeden Kalenderjahres (Eingang beim Verkäufer) mitteilen.

c) Wenn der Käufer den Kaufgegenstand oder Teile desselben weiterveräußert bzw. einem Dritten unentgeltlich zuwendet oder nach dem Käufer ein Dritter auf andere Art und Weise das Eigentum erwirbt, wird der Käufer dem Verkäufer den jeweiligen Kaufgegenstand sowie Name und Adresse des Käufers/neuen Eigentümers unverzüglich nach Eigentumsübergang auf den Dritten mitteilen. Diese Informationspflicht besteht mindestens bis zum 31.12. des zehnten Jahres gerechnet ab heute bzw. solange, wie ein Mieter die Wohnung bewohnt, der einen Kündigungsschutz nach diesem Vertrag / nach der Sozialcharta genießt.

Alle Informationen, die der Käufer dem Verkäufer nach diesem Vertrag schuldet, wird der Käufer dem Verkäufer sowohl in Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) als auch per e-mail an zur Verfügung stellen. Der Verkäufer hat das Recht die zugrundeliegenden Unterlagen (Verträge, Rechnungen, WEG Abrechnungen etc.) im Original einzusehen und sich Kopien anzufertigen.

Sofern hinsichtlich des Kaufgegenstands zukünftig ein WEG Verwalter bestellt wird, wird der Käufer dafür Sorge tragen, dass der Verkäufer die vorgenannten Informationen unmittelbar vom WEG Verwalter kostenfrei erhält. Ist der WEG Verwalter gleichzeitig Sondereigentumsverwalter wird er auch die Informationen zur Miethöhe erteilen. Der Käufer wird dafür Sorge tragen, dass eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung und in den WEG-Verwaltervertrag und in den Sondereigentumsverwaltervertrag aufgenommen wird. Darüberhinaus ermächtigt der Käufer den Verkäufer unwiderruflich dazu, die geschuldeten Informationen beim WEG-Verwalter und beim Sondereigentumsverwalter zu erfragen. Die Pflicht des WEG-Verwalters tritt neben die des Käufers.

3.1 Kündigungsschutz Bestandsmieter

Der Käufer verpflichtet sich, eine Kündigung der Mietverhältnisse von Bestandsmietern, also Mietern, deren Mietverhältnis zum heutigen Tag ungekündigt Bestand hatte (**Anlage 1**) wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks frühestens auf einen Zeitpunkt nach dem 31.12. des zehnten Jahres gerechnet ab heute auszusprechen.

3.2 Erweiterter Kündigungsschutz Bestandsmieter

Über den Schutz gem. 3.1 hinaus verpflichtet sich der Käufer, die Mietverhältnisse mit Mietern, die am heutigen Tag das 65zigste Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert sind, bis zum Tode dieser Mieter oder bis zum Tod seines Ehegatten oder Lebenspartners oder der im gemeinsamen Haushalt iSd § 563 Abs. 2 BGB lebenden Kinder, sofern diese das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters übernommen haben, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zu kündigen. Diese Mieter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

3.3 Mietpreisanpassung, Staffel/Indexmiete von Bestandswohnungen

Der Käufer verpflichtet sich bis zum 31.12. des zehnten Jahres gerechnet ab heute, etwaige Mietpreisanpassung von Bestandswohnungen nur im Rahmen der gesetzlichen Kappungsgrenze von zur Zeit 15% und nur bis zum Mittelwert der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspanne und keine Umwandlung von Bestandsmietverhältnissen in Staffel-/Indexmietverhältnisse vorzunehmen.

3.4 Ausschluss Luxusmodernisierungen

Der Käufer verpflichtet sich, ohne Einwilligung des jeweils betroffenen Mieters bis zum 31.12. des zehnten Jahres gerechnet ab heute keine Luxusmodernisierung der verkauften Wohnungen durchzuführen. Eine Luxusmodernisierung ist eine bauliche Maßnahme, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierung sind bauliche Maßnahmen, mit denen die Wohnung auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht wird. Der Ausschluss gilt für Bestandswohnungen bis zum vorgenannten Zeitpunkt unabhängig von einem Mieterwechsel.

3.5 Energetische Sanierung

Der Käufer verpflichtet sich bis zum 31.12. des zehnten Jahres gerechnet ab heute, nur energetische Sanierungen durchzuführen, dies umfasst bauliche Maßnah-

men, die den Energiebedarf eines Gebäudes senken, CO₂-Emissionen verringern und die Energieeffizienz steigern.

3.6 Individualumsetzung Kündigungsschutz, Erweiterter Kündigungsschutz und Ausschluss Luxusmodernisierungen

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von zwei Monaten nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, den Bestandsmietern das Schreiben gemäß **Anlage 2** und den sonstigen Wohnungsmietern das Schreiben gemäß **Anlage 3** in Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) als Einwurfeinschreiben zu übersenden. Eine Bestätigung des Versands der Einwurfeinschreiben ist dem Verkäufer vorzulegen. Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die vorstehende Verpflichtung die Einwurfeinschreiben fristgerecht den Mietern zukommen zu lassen, hat der Käufer für jede Wohnung und jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 2.000,-- zu zahlen.

Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die vorstehenden Kündigungsschutzbestimmung nach Ziffer 3.1. (Kündigungsschutz und / oder erweiterter Kündigungsschutz) oder die Bestimmungen nach Ziffern 3.3, 3.4 und 3.5 hat der Käufer, an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 60.000,-- pro betroffener Wohnung zu zahlen.

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der zugrundeliegende Verstoß gegen die vorstehenden Kündigungsschutzbestimmung (Kündigungsschutz und / oder erweiterter Kündigungsschutz) und die Bestimmungen nach Ziffern 3.3, 3.4 und 3.5 innerhalb von drei Monaten nach Begehung des Verstoßes durch den Käufer vollständig rückgängig gemacht wird, einschließlich des Ausgleichs ggf. entstandener Nachteile für den Verkäufer und den Mieter.

Entscheidend für die Verwirkung der Vertragsstrafe ist der Zeitpunkt der Vornahme und nicht der Zeitpunkt der Feststellung der Verwirkungshandlung. Entsprechendes gilt im Fall des Unterlassens. Der Einwand des Fortsetzungszusammenhangs ist ausgeschlossen.

4. Weitergabe der Pflichten gemäß Ziffern 2 und 3

Der Käufer ist bei Weitergabe des Eigentums am Kaufgegenstand (ganz oder teilweise bspw. als Eigentumswohnungen aufgeteilt nach WEG) verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2 und 3 seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass auch diese ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten müssen.

Die jeweiligen Erwerber sind jeweils unmittelbar zugunsten des Verkäufers (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) zu verpflichten.

Kommt der Käufer dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, verwirkt er eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises aus dem Kaufvertrag mit dem jeweiligen Rechtsnachfolger, mindestens aber 10 % des Kaufpreises aus diesem Kaufvertrag. Die Grundsätze des Fortsetzungszusammenhangs sind ausgeschlossen.

5. Schadensersatz

Kommt der Käufer seinen vorgenannten Pflichten aus den Ziffern 2-4 nicht nach, ist er dem Verkäufer zum Schadenersatz verpflichtet.

6. Fälligkeit und Verzinsung einer Vertragsstrafe

Eine Vertragsstrafe ist zu Beginn des Kalendermonates, der dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt ist, zur Zahlung fällig. Die Vertragsstrafe ist ab Geltendmachung mit einem Zinssatz von 8 % p.a. zu verzinsen. Mit der Zahlung der Vertragsstrafe ist die Geltendmachung sonstiger Ansprüche, insbesondere eines darüber hinausgehenden Schadensersatzes bei entsprechendem Nachweis nicht ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe wird auf einen möglichen Schadensersatz angerechnet.

7. Weitere Hinweise

Der Käufer wird auf folgendes hingewiesen:

- Auf das Vorkaufsrecht des Mieters von Wohnraum gemäß § 577 BGB: Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Woh-

nungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.

- in diesen Fällen ist das Kündigungsrecht des Eigentümers gegenüber dem derzeitigen Mieter wegen Eigenbedarfs und wegen unwirtschaftlicher Verwertung gem. § 577a BGB ist mindestens auf die Dauer von zehn Jahren ausgeschlossen.

Briefkopf des Käufers

Per Einwurfeinschreiben

Name und Adresse des Mieters

Ort, Datum

(spätester Versand zwei Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)

Sehr geehrte Frau Mieterin,

Sehr geehrter Herr Mieter,

wir nehmen Bezug auf die Ihnen übersandte Mitteilung der Stadtbau Würzburg GmbH, dass die Wohnanlagen [•] durch uns mit Kaufvertrag vom [•] angekauft wurden. Wie Ihnen bereits mitgeteilt wurde, sind am [•] Besitz, Nutzen und Lasten auf uns übergegangen.

Wir freuen uns, das Mietverhältnis entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit Ihnen fortzusetzen!

Bisher war die Stadtbau Würzburg GmbH Ihre Vermieterin. Wir als Käufer haben uns einer Sozialcharta unterworfen, die Sie als Mieter(in) über das gesetzliche Maß hinaus schützt. Im Kaufvertrag mit der Stadtbau Würzburg GmbH haben wir uns verpflichtet diese Regelungen der Sozialcharta zu übernehmen.

Mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erfolgt der gesetzliche Übergang des Mietverhältnisses. Entsprechend den Regelungen in der Sozialcharta machen wir Ihnen hiermit das folgende unbefristete sowie unwiderrufliche Angebot, Ihren mit uns zukünftig bestehenden Mietvertrag, wie folgt zu Ihren Gunsten zu ändern:

1. Wir verzichten hiermit Ihnen gegenüber darauf, eine Kündigung Ihres mit uns bestehenden Mietvertrags wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gemäß 573 Abs. 2 Ziff. 3 BGB auf einen Zeitpunkt vor dem 31.12.... auszusprechen.

2. Soweit sie zum bereits Ihr 65. Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, gilt der vorgenannte Verzicht bis zu Ihrem Tod oder dem späteren Tod Ihres Ehegatten (m/w) oder Lebenspartners oder der im gemeinsamen Haushalt iSd § 563 Abs. 2 BGB lebenden Kinder, sofern dieser Ihr Mietverhältnis nach Ihrem Tod übernommen hat.

3. Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht, zu verstehen. Nicht unter den Begriff der Luxusmodernisierung fallen bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

4. Ferner verpflichte wir uns bis zum 31.12. des zehnten Jahres gerechnet ab ..., etwaige Mietpreisanpassung von Bestandswohnungen nur im Rahmen der gesetzlichen Kappungsgrenze von zur Zeit 15% und nur bis zum Mittelwert der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspanne und keine Umwandlung von Bestandsmietverhältnissen in Staffel-/Indexmietverhältnisse vorzunehmen.

Soweit sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertragliche Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

Falls Sie diesem Angebot nicht ausdrücklich widersprechen, gehen wir davon aus, dass Sie unser Angebot angenommen haben, ohne dass Sie dies uns gegenüber ausdrücklich erklären müssen. Wir verzichten insoweit auf den Zugang Ihrer Annahmeerklärung.

Wenn Sie am über 65 Jahre alt oder schwerbehindert waren, überlassen Sie uns bitte Ihren Personalausweis und / oder Ihren Schwerbehindertenausweis in gut lesbarer Kopie, ansonsten können wir nicht wissen, ob Sie unter den vorgenannten Schutzbereich fallen oder nicht.

Falls Sie zu diesem Änderungsangebot Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen

Eigenhändige Unterschrift des Käufers (siehe § 126 BGB!)

Briefkopf des Käufers

Per Einwurfeinschreiben

Name und Adresse des Mieters

Ort, Datum

(spätester Versand zwei Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)

Sehr geehrte Frau Mieterin,

Sehr geehrter Herr Mieter,

wir nehmen Bezug auf die Ihnen übersandte Mitteilung der Stadtbau Würzburg GmbH, dass die Wohnanlagen [•] durch uns mit Kaufvertrag vom [•] angekauft wurden. Wie Ihnen bereits mitgeteilt wurde, sind am [.] Besitz, Nutzen und Lasten auf uns übergegangen.

Wir freuen uns, das Mietverhältnis entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit Ihnen fortzusetzen!

Bisher war die Stadtbau Würzburg GmbH Ihre Vermieterin. Wir als Käufer haben uns einer Sozialcharta unterworfen, die Sie als Mieter(in) über das gesetzliche Maß hinaus schützt. Im Kaufvertrag mit der Stadtbau Würzburg GmbH haben wir uns verpflichtet diese Regelungen der Sozialcharta zu übernehmen.

Mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erfolgt der gesetzliche Übergang des Mietverhältnisses. Entsprechend den Regelungen in der Sozialcharta machen wir Ihnen hiermit das folgende unbefristete sowie unwiderrufliche Angebot, Ihren mit uns zukünftig bestehenden Mietvertrag, wie folgt zu Ihren Gunsten zu ändern:

Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht, zu verstehen. Nicht unter den Begriff der

Luxusmodernisierung fallen bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

Soweit sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertragliche Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

Falls Sie diesem Angebot nicht ausdrücklich widersprechen, gehen wir davon aus, dass Sie unser Angebot angenommen haben, ohne dass Sie dies uns gegenüber ausdrücklich erklären müssen. Wir verzichten insoweit auf den Zugang Ihrer Annahmeerklärung.

Falls Sie zu diesem Änderungsangebot Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen

Eigenhändige Unterschrift des Käufers (siehe § 126 BGB!)