

GAGFAH-SOZIAL-CHARTA – Bestimmungen

1 Erweiterter Kündigungsschutz

In Bezug auf die am 30. September 2004 vermieteten Wohnungen, die im Eigentum der GAGFAH¹ stehen, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) für die Dauer der am 30. September 2004 bestehenden Mietverhältnisse, höchstens jedoch bis zum 30. September 2014, ausgeschlossen. In Bezug auf im Eigentum der GAGFAH stehende Wohnungen, die am 30. September 2004 an Personen vermietet waren, die zu diesem Zeitpunkt das 60. Lebensjahr bereits vollendet hatten, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) für die Dauer der am 30. September 2004 bestehenden Mietverhältnisse ausgeschlossen.

Der vorstehend beschriebene erweiterte Kündigungsschutz wird Bestandteil der Mietverträge mit den betreffenden Mietern. Dies hat zur Folge, dass nach dem Verkauf einer betreffenden Wohnung grundsätzlich auch deren neuer Eigentümer entsprechend gebunden wäre.

Die GAGFAH wird bis zum 30. September 2014 auch nach etwaiger Umwandlung der am 30.09.2004 in ihrem Eigentum stehenden Mietwohnungen in Wohnungseigentum keine Kündigungen wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) aussprechen.

2 Höchstgrenzen für Mieterhöhungen innerhalb der Bestandsschutzzeit

Gemäß dem Kaufvertrag zwischen der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte und den Erwerbengesellschaften sind hinsichtlich der am 30. September 2004 mit der GAGFAH bestehenden Mietverhältnisse über Wohnungen die jährlichen Mieterhöhungen im Gesamtdurchschnitt der aufgrund der am 30. September 2004 bestehenden Mietverhältnisse zu zahlenden Mieten bis zum 30. September 2009 begrenzt auf die Veränderung des Verbraucherpreisindex² des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem diesem

¹ In dieser SOZIAL-CHARTA bezeichnet der Begriff „GAGFAH“ jede der folgenden Gesellschaften: Die GAGFAH GmbH, die GAGFAH Immobilien-Management GmbH („GAGFAH M“), die GAGFAH Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH („GAGFAH P“), die VHB Grundstücksverwaltungsgesellschaft „Haus- und Boden-Fonds“ mbH („VHB“) und die SCHWEIZER VIERTEL Grundstücks GmbH („SV“).

² Verbraucherpreisindex für Deutschland/Gesamtindex, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt.

vorangegangenen Jahr (ausgedrückt in Prozentpunkten) zuzüglich 1,5 Prozentpunkten. Im Zeitraum zwischen 1. Oktober 2009 und 30. September 2014 sind die jährlichen Mieterhöhungen für diese Wohnungen im Gesamtdurchschnitt der aufgrund der am 30. September 2004 bestehenden Mietverhältnisse zu zahlenden Mieten begrenzt auf die Veränderung des Verbraucherpreisindex des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem diesem vorangegangenen Jahr (ausgedrückt in Prozentpunkten) zuzüglich 3 Prozentpunkten. Modernisierungs- und sanierungsbedingte Mieterhöhungen sowie Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB wegen Wegfalls der Fehlbelegungsabgabe bleiben unberücksichtigt. Nicht vorgenommene zulässige Mieterhöhungen können in den Folgejahren nachgeholt werden. Im Zeitraum nach dem 30. September 2014 gelten lediglich gesetzliche Grenzen für Mieterhöhungen. Diese Regelung bezieht sich, wie beschrieben, auf den Gesamtdurchschnitt der Mieten, die aufgrund der am 30. September 2004 bestehenden Mietverhältnisse zu zahlen sind. Es ist deshalb durchaus möglich, dass in Bezug auf einzelne Wohnungen die Miete stärker erhöht wird.

Diese Regelung gilt entsprechend auch für Mietverhältnisse, die zwischen den in dieser Ziffer 2 genannten Mietern und der GAGFAH neu abgeschlossen werden.

Bei der Veräußerung von im Eigentum der GAGFAH stehenden Mietwohnungen, sei es nach Umwandlung in Wohnungseigentum, sei es ohne eine solche Umwandlung, die durch die in dieser Ziffer 2 enthaltene soziale Bindung erfasst werden, wird die GAGFAH mit dem jeweiligen Erwerber eine entsprechende Begrenzung von Mieterhöhungen vereinbaren. In diesem Fall bezieht sich die Begrenzung auf den gesamten Durchschnitt der für die veräußerten Wohnungen zu zahlenden Mieten.

3 Ausschluss von Luxusmodernisierungen

In Bezug auf die am Übergangsstichtag vermieteten Wohnungen, die im Eigentum der GAGFAH stehen, ist eine Luxusmodernisierung bis zum 30. September 2014 ohne Einwilligung des Mieters nicht zulässig. Unter Luxusmodernisierung versteht man eine nach § 554 BGB zu duldende Modernisierung im Sinne der §§ 554, 559 BGB, die wesentlich über den Standard für vergleichbare, innerhalb der letzten 3 Jahre vor der zu beurteilenden Modernisierung durchgeführte Modernisierungen von Wohnungen im Eigentum der GAGFAH hinausgeht.

Ausgenommen hiervon sind gemäß § 554 BGB zu duldende Modernisierungsmaßnahmen, die dem Vermieter kein Recht zur Erhöhung der Miete gemäß § 559 BGB geben.

Bei der Veräußerung der betreffenden Mietwohnungen, sei es nach Umwandlung in Wohnungseigentum, sei es ohne eine solche Umwandlung, wird die GAGFAH mit dem jeweiligen Erwerber vertraglich vereinbaren, dass der Erwerber die in dieser Ziffer 3 enthaltene soziale Bindung (einschließlich der Verpflichtung nach diesem Satz) übernimmt.

4 Öffentlich geförderter Wohnraum

Längstens bis zum 30. September 2014 unterwirft sich die GAGFAH in Bezug auf die in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen, die öffentlich gefördert oder von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) mitfinanziert sind, im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der jeweils als Darlehen bewilligten Mittel auch dann der Nachwirkungsfrist gemäß § 16 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz, wenn die Nachwirkungsfrist gesetzlich nicht eingreift. Bestehende Mietverträge werden nicht verändert.

Bei der Veräußerung solcher Mietwohnungen, sei es nach Umwandlung in Wohnungseigentum, sei es ohne eine Umwandlung, wird die GAGFAH mit dem jeweiligen Erwerber vertraglich vereinbaren, dass der Erwerber die in dieser Ziffer 4 beschriebene soziale Bindung (einschließlich der Verpflichtung nach diesem Satz) übernimmt.

5 Verkauf von Wohnungen an Mieter – Verkaufsrabatt

Bis zum 30. September 2014 wird die GAGFAH beim Einzelverkauf von vermieteten Wohnungseigentumseinheiten und vermieteten Gebäuden mit nur einer Wohnungseinheit diese zunächst unter Einräumung einer Entscheidungsfrist von nicht weniger als vier Monaten den jeweiligen Mietern anbieten, wobei den Mietern ein Verkaufsrabatt von 15 % auf den Marktpreis (= Leerverkaufspreis) der betreffenden Wohnungseigentumseinheit oder des betreffenden Gebäudes gewährt werden wird. Dies gilt jedoch nur, sofern sich die betreffenden Wohnungseigentumseinheiten bzw. Gebäude am 30. September 2004 im Eigentum der GAGFAH befanden; ausgenommen sind zudem Wohnungseigentumseinheiten und Gebäude im Umlaufvermögen per 31. März 2004 der GAGFAH Immobilien-Management GmbH und der SCHWEIZER VIERTEL Grundstücks GmbH. Als Verkauf gilt nur eine Übertragung nach Maßgabe von §§ 433 ff., 873ff., 925ff. BGB.

6 Verkaufsbeschränkung

Bis zum 30. September 2014 wird die GAGFAH Einzelverkäufe von Wohnungseigentumseinheiten in einem Gebäude, das im Eigentum der GAGFAH steht und über mehr als eine Mietwohnung verfügt, an andere Personen als die Mieter der betreffenden Immobilie oder deren Kinder, Ehegatten, Lebenspartner oder Eltern erst dann vornehmen, wenn zuvor mindestens 30 % der sich in diesem Gebäude befindenden Mietwohnungen als Wohnungseigentum an die jeweiligen Mieter, deren Kinder, Ehegatten, Lebenspartner oder Eltern oder als leer stehende Wohnungen an neue Eigennutzer verkauft worden sind. Dies gilt jedoch nur, sofern sich die betreffenden Wohnungseigentumseinheiten bzw. Gebäude am 30. September 2004 im Eigentum der GAGFAH befanden; ausgenommen sind zudem Wohnungseigentumseinheiten und Gebäude im Umlaufvermögen per 31. März 2004 der GAGFAH Immobilien-Management GmbH und der SCHWEIZER VIERTEL Grundstücks GmbH. Als Verkauf gilt nur eine Übertragung nach Maßgabe von §§ 433 ff., 873ff., 925ff. BGB.

7 Ergänzung des Mietvertrages bzw. rein informatorischer Charakter der SOZIAL-CHARTA

Die in den ersten beiden Absätzen der Ziffer 1 beschriebenen Regelungen werden im Wege der Ergänzungsvereinbarung Bestandteil der Mietverträge zwischen der GAGFAH und den betreffenden Mietern.

Die übrigen Passagen dieser SOZIAL-CHARTA (letzter Absatz Ziffer 1 bis Ziffer 7) dienen hingegen ausschließlich der Information der Mieter über entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte und den Erwerbengesellschaften. Sie werden nicht Bestandteil der jeweiligen Mietverträge der GAGFAH mit ihren Mietern, so dass die GAGFAH (oder ihr Rechtsnachfolger) diesen gegenüber berechtigt bleibt, diese Passagen der SOZIAL-CHARTA jederzeit durch einseitige Erklärung zu ändern.