

SOZIALCHARTA

**für die Mieterinnen und Mieter
der TLG Wohnen GmbH**

erarbeitet von der

TreuhandliegenschaftsGenossenschaft FAIRWOHNEN

Berlin, November 2012

Vorwort

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

die TLG Wohnen GmbH, also Ihr Vermieter, wird nach Aussage der Verkäuferin Anfang nächsten Jahres verkauft. Mit dem Bekanntwerden der Verkaufsentscheidung wurde von der Käuferseite eine Sozialcharta als zukünftiger Bestandteil Ihrer Mietverträge angekündigt. Welches genaue Gewicht soziale Garantien für die Mieterinnen und Mieter bei der Verkaufsentscheidung hatten bzw. diese konkret im Sinne des Mieterschutzes umgesetzt werden, ist uns nicht bekannt.

Einer Antwort auf eine entsprechende Anfrage (BT-Drucksache 17/10299) ist zu entnehmen, dass es „... der Bundesregierung verwehrt (sei), verkäuferseitig eine umfangreiche Sozialcharta verbindlich vorzugeben.“ Man gehe jedoch davon aus, „dass es bestimmte soziale Standards gibt, die marktüblich sind.“

Nach aktueller Aussage der Verkäuferin sollen die Mieter trotz bereits stattgefundener Beurkundung des Kaufvertrages erst zu Beginn des nächsten Jahres von Ihrem Vermieter über die konkrete Ausgestaltung der Sozialcharta und Ihrer sich hieraus ergebenden Rechte informiert werden.

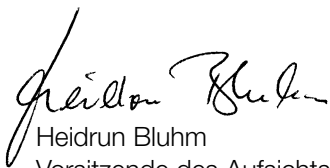
Deshalb legen wir Ihnen jetzt alternativ eine Sozialcharta vor, mit der Ihre Mieterinteressen weitestgehend geschützt werden können, wenn wir es gemeinsam schaffen, die Regelungen dieser Charta verbindlich in die Verträge einzubinden.

Dazu brauchen wir Ihre Zustimmung und Ihren Auftrag.

Wenn Sie mit den Zielen dieser Sozialcharta einverstanden sind und uns, die Treuhandliegenschaftsgenossenschaft FAIRWOHNEN mit deren Durchsetzung beauftragen wollen, drucken Sie sich bitte die Liste **„Einverständniserklärung und Beauftragung“** aus, tragen sich dort ein und schicken Sie die Liste bis zum 14. Dezember 2012 an uns zurück.

Wir werden diese Unterschriftenlisten sammeln und diese, Ihre Willensbekundung, dem Bundesfinanzminister präsentieren.

Die Änderung des Vorworts war notwendig geworden, weil wir von der Verkäuferseite aufgefordert wurden, ursprüngliche „Tatsachenbehauptung in Zukunft zu unterlassen und ... zu entfernen“. Unser neues Vorwort beinhaltet nunmehr die Quellenangabe unserer Aussagen.



Heidrun Bluhm
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Joachim Kadler
Vorstand

A: Soziale Ziele

1. Der Käufer verpflichtet sich zur Einhaltung der zugunsten der Wohnungsmieter nach geltendem Recht sowie in den Mietverträgen vorgesehenen Regelungen. Er wird diese nicht durch neue Vertragsangebote unterlaufen.
2. Der Käufer verzichtet für die Dauer von fünf Jahren ab dem Übergabetag auf jegliche Mieterhöhungen für Bestandsmieter. Danach hat sich der Käufer für die Dauer von 10 Jahren ab dem Übergabetag bei künftigen Mieterhöhungen am Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegels zu orientieren und diesen nicht um mehr als 2 % zu überschreiten. Er hat die Miethöhen auf Anforderung der zuständigen kommunalen Verwaltung dieser gegenüber zur Überprüfung offen zu legen.
3. Bei Wohnungen, deren Mietzins wesentlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, wird die Mieterhöhung auf max. 70 % des gesetzlich zulässigen Maßes begrenzt.
4. Für die Dauer von 10 Jahren ab Besitzübergang ist der Käufer nicht berechtigt, Kündigungen aus Gründen unangemessener wirtschaftlicher Verwertung (§ 573 Abs. 2 Ziff. 3 BGB) oder Eigenbedarfskündigungen (§ 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB) vorzunehmen. Diese Mindestfrist gilt nicht für Mieter, die zum Besitzübergang das 60. Lebensjahr vollendet haben und für Mieter, die zum Besitzübergang schwer behindert im Sinne von § 2 Abs. 2 SGB IX. sind. Der Käufer verpflichtet sich, für diese Mieter ein lebenslanges Wohnrecht zu gewähren und wenn dies ein Betroffener oder die Kommune fordert, ein solches auch einzelvertraglich zu sichern.
5. Soweit Wohnungen von Rückbaumaßnahmen betroffen sein sollten, ist vom Käufer den betreffenden Mietern eine Ersatzwohnung anzubieten oder zu vermitteln, die in Ausstattung und Miethöhe als gleichwertig anzusehen ist. Diese Mieter sind hinsichtlich der vorgenannten Fristen so zu behandeln, als hätten sie bereits zum Vollzugstag in dieser Wohnung gewohnt.
6. Beabsichtigt der Käufer die Umwandlung in Wohnungseigentum, ist den betroffenen Mietern eine Kaufoption zu einem um 15 % unter dem Marktpreis liegenden Kaufpreis als Sonderkondition einzuräumen. Marktpreis ist hierbei der von einem unabhängigen Gutachter ermittelte Verkehrswert zum Zeitpunkt der beabsichtigten Bildung von Wohnungseigentum. Das Angebot muss schriftlich mit Angabe des Kaufpreises erfolgen. Dem Mieter ist eine Frist zur Ausübung des Ankaufsrechtes von mindestens 3 Monaten ab Zugang des Angebots beim Mieter einzuräumen. Werden die Optionen nicht vollständig in Anspruch genommen besteht für alle betroffenen Wohnungen eine Andienungspflicht an die Kommune am Wohnungsstandort oder an Wohnungsgenossenschaften zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert .
7. Vom Käufer beabsichtigte Luxus-Modernisierungen dürfen nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Mieter vorgenommen werden. Soweit ein Mieter oder die Kommune dies fordert, ist der Ausschluss derartiger Modernisierungen einzelvertraglich zu sichern. Luxus-Modernisierung im Sinne dieser Regelung ist eine Modernisierung der betreffenden Wohnung, die vom Mieter gem. § 554 BGB zu dulden ist, in Umfang und Niveau jedoch wesentlich über den ortsüblichen Grad der Modernisierung artgleicher Gebäude in vergleichbarer Lage hinausgeht.
8. Einvernehmliche Mieterhöhungen nach § 557 BGB sowie Mieterhöhungen nach § 559 BGB sowie etwa damit verbundene Erhöhung von Betriebskosten nach § 560 BGB bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

B: Städtebauliche Ziele

Der Käufer verpflichtet sich, im Bereich der städtebaulichen Planung und Entwicklung mit der Kommune dergestalt zusammenzuarbeiten, dass die jeweils fixierten Stadtentwicklungsziele erfolgreich umgesetzt werden können. Die Art und Weise der Umsetzung soll in städtebaulichen Verträgen geregelt werden.

C: Wirtschaftliche Ziele und Veräußerungsbeschränkung

1. Der Käufer verpflichtet sich, bei der Vergabe von Aufträgen im Rahmen von Ausschreibungen ortsansässige Firmen (KMU) zu berücksichtigen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Der Käufer verpflichtet sich in diesem Zusammenhang ausdrücklich, kurzfristig (innerhalb eines Jahres nach dem Übergabetag) mindestens 10 % des jeweiligen Kaufpreises in die vertragsgegenständlichen Grundstücke zu investieren und die damit verbundenen Baumaßnahmen ausschließlich mit ortsansässigen Baufirmen auszuführen.
2. Der Käufer verpflichtet sich, den heutigen Kaufgegenstand für die Dauer von mindestens 10 Jahren ab dem Besitzübergangstag an im eigenen Bestand zu halten. Hiervon ausgenommen ist eine Veräußerung an Mieter oder die Kommune oder von der Kommune benannte Mietergenossenschaften.
3. Beabsichtigt der Käufer einen Weiterverkauf des heutigen Vertragsgegenstandes nach Ablauf der 10-Jahres-Frist im Ganzen oder teilweise, steht der Kommune zunächst ein Ankaufsrecht zu. Der Käufer verpflichtet sich, die Kommune unverzüglich von einer beabsichtigten Weiterveräußerung des heutigen Kaufgegenstandes im Ganzen oder teilweise, auch nach Bildung von Wohn- und/oder Teileigentum, schriftlich in Kenntnis zu setzen.
Ist die Kommune über die beabsichtigte Weiterveräußerung in Kenntnis gesetzt und verzichtet nicht schriftlich innerhalb von vier Wochen auf ihr Ankaufsrecht, so ist zunächst der Verkehrswert der zur Weiterveräußerung vorgesehenen Immobilien von einem auf Kosten des Käufers von den Beteiligten gemeinsam bestellten Gutachter zu ermitteln. Können sich die Vertragsbeteiligten nicht auf einen Gutachter einigen, ist dieser von der jeweils zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestimmen. Das Ankaufsrecht ist innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Vorliegen des Verkehrswertgutachtens von der Kommune auszuüben. Im Falle der Ausübung des Ankaufsrechtes ist der Käufer verpflichtet, die zur Weiterveräußerung vorgesehenen Immobilien zum gutachtlich ermittelten Verkehrswert frei von Lasten in Abt. III auf die Kommune zu übertragen, es sei denn, der Verkäufer verzichtet auf den Verkauf. Das Ankaufsrecht ist dinglich zu sichern. Zu diesem Zwecke bewilligen und beantragen die Vertragsbeteiligten die Eintragung eines Ankaufsrechtes (bedingt) und nur für den jeweils ersten Veräußerungsfall für die Kommune.
Im Falle des Verzichtes auf das Ankaufsrecht oder der Nichtausübung des Ankaufsrechtes ist das Recht auf Kosten des Käufers im Grundbuch zur Löschung zu bringen.

D: Bildung von Mieterbeiräten/Vertragskontrolle

1. Der Käufer erklärt, dass er der Bildung eines Mieterbeirates bzw. von wohngebietsbezogenen Mieterbeiräten wohlwollend begegnen wird und die auf einen fairen Ausgleich der Interessen gerichteten Aktivitäten und Stellungnahmen solcher Mieterbeiräte respektieren und angemessen berücksichtigen wird. Eine Satzung zu Rechten und Pflichten der Mieterbeiräte wird im ersten Jahr nach dem Ankauf einvernehmlich vereinbart.
2. Die TLG FAIRWOHNEN e. G. ist neben den Mieterbeiräten als beauftragter Mietervertreter zur Kontrolle und Überwachung der in dieser Charta niedergelegten Grundsätze und Regularien berufen. Der Erwerber hat der TLG FAIRWOHNEN e. G. alle im Zusammenhang mit Erwerb, Verwertung, baulicher Gestaltung, die Mieter oder die Mietvertragsgestaltung sowie jedweder sonstiger im Zusammenhang mit dieser Charta stehenden Umstände vor Auslösung jedweder Maßnahmen umfassend zu informieren.

E: Sicherung der vertraglichen Vereinbarungen, Vertragsstrafe

1. Kommt der Käufer seinen vorstehend aufgeführten Verpflichtungen oder Zusagen ganz oder teilweise nicht nach, hat er an den Verkäufer im jeweiligen Einzelfall eine Vertragsstrafe nach Maßgabe der nachfolgenden Vereinbarungen zu zahlen:
 - a) Im Falle von Verletzungen der Mieterhöfungsbegrenzungen gemäß A: 2 und 3 wird für jeden angefangenen Kalendermonat, während dessen die betreffende Verletzung nicht rückgängig gemacht wird, eine Vertragsstrafe in Höhe des Zehnfachen des aufgrund der Verletzung anfallenden Mehrbetrages an Nettokaltmieten aus der Vermietung des Kaufgegenstandes zur Zahlung durch den Käufer fällig. Zum Zwecke der Feststellung des Mehrbetrages an Nettokaltmieteinnahmen hat der Käufer eine umfassende Auskunftspflicht und hat der Verkäufer ein umfassendes Auskunftsrecht.
 - b) Für den Fall von Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen unangemessener wirtschaftlicher Verwertung gemäß A: 4 wird für jede Verletzung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 50.000,00 (fünfzigtausend Euro) pro Wohn- oder Gewerbeeinheit verwirkt. Wird die Verletzung nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten rückgängig gemacht und besteht dauerhaft fort, vervierfacht sich die Vertragsstrafe.

Der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe zu a) und b) ist unabhängig davon, wann die betreffende Verletzung vom Verkäufer festgestellt wird.

- c) Im Falle des Verstoßes gegen die Verpflichtung zur Gewährung einer Kaufoption bei Umwandlung in Wohnungseigentum gemäß A: 6 hat der Käufer an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe des erzielten Mehrerlöses bei einer Veräußerung an Dritte zu zahlen. Grundlage der Berechnung ist der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter bei Ankauf der Wohnungen.
 - d) Für jeden Verstoß gegen die Veräußerungsbeschränkung nach C: 3 und 4 hat der Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 100 % des bei der Veräußerung oder aufgrund der Verfügung erzielten Erlöses, mindestens jedoch in Höhe von EUR 50.000,00 (fünfzigtausend Euro) je betroffene Wohn- bzw. Gewerbeeinheit zu zahlen.
 - e) Versäumt es der Käufer bei einem Weiterverkauf, die von ihm übernommenen Verpflichtungen und Beschränkungen dem Erwerber gemäß Ziffer IX. (Rechtsnachfolger) aufzuerlegen, so hat der Käufer pro Wohn- oder Gewerbeeinheit, die von einem solchen Weiterverkauf betroffen ist, für jede nicht weitergegebene und im Zeitpunkt der Weiterveräußerung auf der Wohn- bzw. Gewerbeeinheit noch ruhende Verpflichtung eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils EUR 10.000,00 (zehntausend Euro) zu zahlen.
2. Vertragsstrafen sind jeweils ab dem Beginn des Kalendermonats, der dem Kalendermonat folgt, in dem der jeweilige Verstoß begangen wurde, entsprechend § 288 Abs. 1 BGB zu verzinsen.
3. Für jeden Fall der Verwirkung einer Vertragsstrafe gilt:

Der Einwand des Fortsetzungszusammenhangs ist ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe ist verschuldensunabhängig, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vorgesehen ist. Erfüllung wird weiterhin geschuldet, sofern nichts anderes geregelt ist. § 341 Abs. 3 BGB ist ausgeschlossen. Dem Verkäufer oder der Kommune bleibt es unbenommen, einen weitergehenden Schaden (gegebenenfalls auch Drittschäden) oder anderweitig bestehende Ansprüche geltend zu machen. Auf Schadenersatzzahlungen wird die gezahlte Vertragsstrafe nicht angerechnet.
4. Wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafen unterwirft sich der Käufer hiermit gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Käufer beauftragt die amtierende Notarin, dem Verkäufer unverzüglich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises des Entstehens und der Fälligkeit des Anspruches bedarf. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

F: Arbeitnehmerschutz

1. Es wird ein Bestandsschutz von 10 Jahren vereinbart. Die Käuferin steht der Verkäuferin dafür ein, dass ab dem Beginn der Bestandsschutzzeit die nachfolgenden Regelungen zum Zwecke des Arbeitnehmerschutzes beachtet werden:
 2. Arbeitnehmer, die am Vollzugstag in einem Arbeitsverhältnis mit einer der Gesellschaften der TLG stehen, dürfen während der Bestandsschutzzeit nicht betriebsbedingt gekündigt werden. Das gilt, zur Klarstellung, auch für betriebsbedingte Änderungskündigungen. Ausgenommen sind am Vollzugstag bereits ausgesprochene Kündigungen.

Jede der Gesellschaften, die zum Vollzugstag Arbeitnehmer beschäftigt, hat spätestens innerhalb eines (1) Monats nach dem Vollzugstag an jeden ihrer Arbeitnehmer eine schriftliche Erklärung zu übersenden, wonach die betreffende Gesellschaft auf eine betriebsbedingte Kündigung unwiderruflich verzichtet. Die Käuferin hat der Verkäuferin schriftlich den vollständigen Versand der Kündigungsverzichtserklärung spätestens innerhalb von sechs (6) Wochen nach dem Vollzugstag zu bestätigen.
 3. Die Käuferin hat während der Bestandsschutzzeit die Mitgliedschaft in einem tariflich gebundenen Arbeitgeberverband sicher zu stellen.
 4. Die Käuferin darf am Stichtag bestehende Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen (einschließlich Betriebsvereinbarungen zur betrieblichen Altersvorsorge) während der Bestandsschutzzeit nicht ordentlich kündigen. Die Käuferin hat den jeweiligen kollektivrechtlichen Vertragspartnern (Gewerkschaften, Betriebsräten etc.) spätestens innerhalb eines (1) Monats nach dem Vollzugstag einen entsprechenden unwiderruflichen Kündigungsverzicht in schriftlicher Form zu übersenden.

Die Käuferin hat der Verkäuferin schriftlich den vollständigen Versand der Kündigungsverzichtserklärung spätestens innerhalb von sechs (6) Wochen nach dem Vollzugstag zu bestätigen.
 5. Die zum Vollzugstag bestehenden Ausbildungsverhältnisse sind von der Käuferin unverändert fortzuführen. Den Mitarbeitern sind während der Bestandsschutzzeit angemessene Möglichkeiten zur Fort- und Weiterbildung anzubieten. Dabei ist im Umfang mindestens das am Vollzugstag bestehende Niveau einzuhalten.

G: Rechtsnachfolger

1. Der Käufer verpflichtet sich, jedem Rechtsnachfolger im Falle der weiteren Übereignung des Kaufgegenstandes oder Teilen davon, die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Der Käufer wird von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit. Der heutige Käufer haftet damit dauerhaft für Rechtsfolgen aus den Verpflichtungen in diesem Kaufvertrag.,
2. Die Verpflichtung nach G Ziff. 1 ist mit Abschluss des Kaufvertrages in geeigneter Form als dingliche Belastung grundbuchlichrechtlich zu sichern.

