Sozialcharta Merseburg

Im Rahmen des Verkaufes des Wohnungsbestandes Merseburg von der Gebäudewirtschaft GmbH, Merseburg (GBW)
an .....(Erwerber)
wird nachfolgende Sozialcharta vereinbart:

1. Mieterschutz

1.1. Alle in den mietgesetzlichen Bestimmungen und den einzelnen Mietverträgen vorgesehenen Regelungen zum Schutz der Mieter verpflichtet sich der Erwerber einzuhalten.

1.2. Der Erwerber verpflichtet sich für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren, Mieterhöhungen nicht in dem Maße durchzuführen, wie sie gesetzlich maximal möglich sind. Konkret bedeutet dass (wie bei den Verkäufen von Wohnungen in den letzten Jahren üblich), dass der Erwerber sich verpflichtet , bei Wohnungen, die wesentlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, die Mieterhöhung auf 80 Prozent des gesetzlich zulässigen Maßes zu begrenzen (dies bedeutet derzeit 16% innerhalb von drei Jahren, anstatt 20%. Diese Regelung gilt nicht für Neuvermietungen.

1.3. Grundsätzlich sollen für einen Zeitraum von zehn Jahren keine Eigenbedarfskündigungen und Kündigungen wegen unangemessener wirtschaftlicher Verwertung durch den Erwerber erfolgen.

1.4. Der Erwerber beabsichtigt, einzelvertraglich für über 60-jährige Mieter und Schwerbehinderte ein lebenslanges Wohnrecht zu vereinbaren.

1.5. Der Erwerber wird keine sogenannten Luxusmodernisierungen durchführen. Hiermit sind ausdrücklich solche Modernisierungsmaßnahmen gemeint die die Wohnung in einen unverhältnismäßig höheren Standart im Vergleich zu der Quartiersqualität versetzt.

1.6. Der Erwerber wird seinen mietvertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen nachkommen.

1.7. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum erfolgen, wird dem Mieter ein Vorkaufsrecht an seiner Wohnung zu gleichen Konditionen vom Erwerber eingeräumt.

2. Soziale Ziele

2.1. Bei grundhafter Sanierung verpflichtet sich der Erwerber, einen Anteil als alters- und behindertengerechtem Wohnraum entsprechend dem Bedarf zu gestalten und anzubieten.

2.2. Bei Modernisierungsmaßnahmen können die Mieter nur entsprechend der gesetzlichen Regelungen an den Kosten der Modernisierung beteiligt werden.

3. Arbeitnehmerschutz (gilt nur bei Übernahme von Arbeitnehmern)

Für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der GBW ist ab Übernahme durch den neuen Eigentümer entweder ein Schutz vor betriebsbedingten Kündigungen von drei Jahren oder die Verpflichtung zur Übernahme der bestehenden Tarifverträge bzw. Vereinbarung von Haustarifverträgen für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der GBW zu vereinbaren.

4. Städtebauliche Ziele

Der Erwerber wird verpflichtet, im Bereich der städtebaulichen Planung und Einwicklung mit der Stadt Merseburg zusammenzuarbeiten, sofern dies erforderlich ist. Der Stadtumbau ist aus momentaner Sicht im Wohngebiet Merseburg abgeschlossen.

5. Wirtschaftliche Ziele

5.1. Die GBW wird als wohnungshaltendes- und wohnungswirtschaftendes Unternehmen mit Sitz in Merseburg erhalten bleiben.
5.2. Der Erwerber verpflichtet sich, ortsansässige Firmen bei der Ausschreibung zu berücksichtigen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

6. Sicherung der vertraglichen Zusagen

6.1. Für die Verletzung dieser und anderer Bindungen wird sich der Erwerber für den Fall der Zuwiderhandlung erheblichen Vertragsstrafen aussetzen.
6.2. Der Erwerber wird verpflichtet, bei einem Weiterverkauf von Wohnungsbeständen mit dem neuen Erwerber die Einhaltung der Bedingungen der Sozialcharta für 10 Jahre vertraglich zu sichern.

Die vorgenannte Sozialcharta tritt am Tage der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages über den Verkauf des Wohnungsbestandes in Merseburg in Kraft und wird Anlage zum Kaufvertrag.

Merseburg, den

Gebäudewirtschaft GmbH

Merseburg, den

Erwerber