

## **Infoblatt Sozialcharta – Kapitalanleger bei vermieteter Wohnung**

Bei Verkauf der Aktien an der GBW AG durch die Bayerische Landesbank, vollzogen am 27.05.2013, haben die Käuferinnen der Aktien zum Schutz der Mieter vertraglich verschiedene Pflichten im Rahmen einer Sozialcharta übernommen. Diese sind an die Käufer weiterzugeben.

### **1. Vertragliches kommunales Vorkaufsrecht**

Thematik entfällt

### **2. Kündigungsschutz und Ausschluss Luxusmodernisierungen**

Einem Bestandsmieter (vertraglich definiert als Mieter, deren Mietverhältnis am 27.05.2013 ungekündigt Bestand hatte) darf bis zum 27.05.2023 nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gekündigt werden.

Über den vorbenannten Schutz hinaus besteht für einen Mieter, der am 27.05.2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert war, bis zum Tode des Mieters oder bis zum Tode seines Ehegatten oder Lebenspartners, sofern diese das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters übernommen haben, einen Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung. Diese Mieter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden. Alle Mieter, unabhängig ob Bestands- oder Neumieter genießen einen Schutz vor.

Luxusmodernisierungen bis zum 27.05.2018. 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 Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen die Wohnung auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht wird.

### **3. Mieteranschreiben Individualumsetzung**

Der Käufer wird verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten nach Übergang von Besitz-Nutzen und Lasten, den Bestandsmietern das Schreiben gemäß Anlage 1 zu dieser Urkunde in Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) und den sonstigen Wohnungsmietern das Schreiben gemäß Anlage 2 zu dieser Urkunde in Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) in Form eines Einwurf-Einschreibens zu übersenden. Der Käufer haftet für den Zugang des Schreibens.

### **4. Rechtsnachfolge, Informationspflichten u.a.**

Der Käufer muss die übernommenen Pflichten Rechtsnachfolgern auferlegen.

Ein Verstoß gegen die vorbenannten Pflichten ist vertragstrafen- und schadensersatzbewährt.

Bei Weiterverkauf ist der Käufer verpflichtet dem Verkäufer den jeweiligen Kaufgegenstand sowie Name und Adresse des Käufers/neuen Eigentümers unverzüglich nach Eigentumsübergang auf den Dritten mitzuteilen. Diese Informationspflicht besteht bis zum 31.12.2018.

Der Käufer muss dem Verkäufer bis 31.12.2017 Auskunft über seine Investitionen in das Kaufobjekt geben. Hierzu gibt es einen Vordruck, der zu den angegebenen Fristen auszufüllen und dem Verkäufer zu übersenden ist.