

Vorbemerkung

Die KoWo und der DMB Mieterverein Erfurt sind sich darüber einig geworden, dass es im Zuge des Teil-Verkaufs der KoWo Erfurt, keine Schlechterstellung der Mieter geben darf. Daher wurde nachfolgende Sozialcharta beschlossen, welche Teil des Kaufvertrages wird.

Erfurter Sozialcharta

1. Der Erwerber verpflichtet sich, alle zu Gunsten der Mieter geltenden Rechte, sowie in den Mietverträgen vorgeschriebenen Regelungen strikt einzuhalten und nicht zu unterlaufen.
2. Für alle zum Zeitpunkt des Kaufvertrages bestehende Mietverhältnisse wird eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen.
3. Für alle zum Zeitpunkt des Kaufvertrages bestehenden Mietverhältnisse wird grundsätzlich eine Kündigung des Mietvertrages wegen Behinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung innerhalb einer Bestandsschutzzeit von 5 Jahren, gerechnet ab Vertragsschluss, ausgeschlossen. Für Mieter, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses das 60. Lebensjahr vollendet haben oder schwerbeschädigt sind, wird das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters grundsätzlich dauerhaft ausgeschlossen. Eine Ausnahme gilt insbesondere für Altbauten (bis 1938), in denen zumutbare Wohnverhältnisse und/oder, dringende energiesparende Maßnahmen erst noch realisiert werden müssen. Den hiervon betroffenen Mietern wird eine vergleichbare Wohnung des Erwerbers oder der KoWo angeboten. Die Umzugskosten werden im angemessenen Umfang übernommen.
4. Die so genannte Mieterprivatisierung wird Vorrang vor Verkäufen an Nichtmieter haben. Vorrang haben auch Verkäufe an Angehörige, die vom Mieter benannt werden. Verkäufe an Dritte (nicht bevorzugter Kreis) erfolgen erst nach einem schriftlichen Angebot an die betroffenen Mieter, bei einer Bedenkzeit von 4 Monaten. En-bloc-Verkäufe (größer 30 Einheiten) fallen nicht unter diese Klausel.

Das gesetzlich bestehende Vorkaufsrecht des Mieters wird dadurch nicht tangiert.

5. Luxusmodernisierungen werden ausgeschlossen.
6. Bisherige Mieter, die Mieter der KoWo bleiben wollen, können binnen einer Frist von 6 Monaten, gerechnet ab Mitteilung über den Vermieterwechsel und vom Inhalt dieser Sozialcharta, von der KoWo verlangen, in eine möglichst gleichwertige Wohnung aus dem Bestand der KoWo umzuziehen. Die Gleichwertigkeit bezieht sich - soweit möglich - auf Lage, Ausstattung und Mietpreis. Besondere Mieterwünsche, bspw. wegen Alters, sind zu berücksichtigen. Dieser Anspruch besteht nur im Rahmen des verfügbaren Wohnungsbestandes der KoWo.

An den Kosten des Umzuges beteiligt sich die KoWo. Für eine Einraumwohnung beträgt die Kostenbeteiligung € 350,00. Für jeden weiteren Raum der Wohnung erhöht sich die Kostenbeteiligung um € 100,00. In begründeten Ausnahmefällen kann eine höhere Kostenbeteiligung gewährt werden. Hierüber ist vorher mit der KoWo Einvernehmen herbeizuführen.

7. Sofern vom Verkauf betroffene Mieter einen mietrechtlichen Beratungsbedarf haben, können sie sich an den örtlichen Mieterverein wenden. Die Kosten hierfür übernimmt für die Dauer der ersten beiden Jahre die KoWo.
8. Sollte der Erwerber innerhalb der ersten 5 Jahre ab Vertragsschluss einen en-bloc-Verkauf (ab 250 Wohnungen) anstreben, verpflichtet er sich sowohl der Landeshauptstadt Erfurt als auch der KoWo zunächst den Bestand zum Kauf anzubieten.
9. Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der Erwerber Aufträge bevorzugt an Erfurt bzw. Thüringer Handwerksfirmen zu vergeben, sofern deren Angebote wirtschaftlich gleichwertig sind.
10. Der Erwerber und die KoWo Erfurt verpflichten sich, diese Sozialcharta jedem von der Veräußerung betroffenen Mieter auszuhändigen. Sie wird insofern Bestandteil der bestehenden Mietverträge und der Mieter ist berechtigt, die ihm zustehenden Rechte gem. den Punkten 1- 7 dieser Sozialcharta unmittelbar aus dieser Vereinbarung geltend zu machen.

Erfurt, 2006-11-14

Erfurt, 2006-11-14

DMB-Mieterverein Erfurt

KoWo mbH Erfurt

Herr Ebeling
Vofstand

Herr Hermann
Geschäftsführer