

## **GAGFAH-SOZIAL-CHARTA-Bestimmungen**

Die nachfolgenden Ziffern enthalten eine Zusammenfassung wesentlicher Aspekte der aktuellen Fassung der zwischen der Deutschen Rentenversicherung Bund und verschiedenen Gesellschaften der GAGFAH<sup>1</sup> vereinbarten Sozial-Charta. Diese Zusammenfassung dient allein der Unterrichtung und begründet keinerlei Rechte und Pflichten. Solche ergeben sich für GAGFAH ausschließlich aus den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Deutschen Rentenversicherung Bund und der GAGFAH oder aus den individuellen Vereinbarungen der GAGFAH mit den jeweiligen Mietern.

### **1. Erweiterter Kündigungsschutz**

Bei Wohnungen, die seit dem 30. September 2004 im Eigentum der GAGFAH stehen und bei denen das laufende Mietverhältnis bereits zum 30. September 2004 bestand, 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 jeweiligen Mietverhältnisse, höchstens jedoch bis zum 30. September 2018, ausgeschlossen.

Bei Wohnungen, die seit dem 30. September 2004 im Eigentum der GAGFAH stehen und 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 gesamte Dauer der jeweiligen 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 2018 auch nach etwaiger Umwandlung der am 30. September 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**

---

<sup>1</sup> In dieser Übersicht bezeichnet der Begriff „GAGFAH“ im Folgenden jede der folgenden Gesellschaften: die GAGFAH GmbH, die GAGFAH A Asset GmbH & Co KG, die GAGFAH B Beteiligungs GmbH, die GAGFAH I Invest GmbH & Co. KG, die GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, die VHB Grundstücksverwaltungsgesellschaft "Haus- und Boden-Fonds" mbH, die Schweizer Viertel Grundstücks GmbH, die Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG, die IVS Immobilienversicherungsservice GmbH und die HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Soweit der Begriff „GAGFAH“ im Zusammenhang mit dem Stichtag 30. September 2004 verwendet wird, umfasst er auch die heute nicht mehr zur GAGFAH gehörenden Gesellschaften GAGFAH Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, die GbR Essen, Stadtwaldplatz GAGFAH M/Großmann; die GSW Wohnbau GmbH, die Media Home GmbH & Co. KG und die Media Home Verwaltungs GmbH.

Bei Wohnungen, die seit dem 30. September 2004 im Eigentum der GAGFAH stehen und bei denen das laufende Mietverhältnis bereits zum 30. September 2004 bestand, gelten folgende Höchstgrenzen für Mieterhöhungen:

Während des Zeitraums vom 1. August 2013 bis zum 31. Juli 2016 wird die GAGFAH bei keinem der genannten Mietverhältnis eine Mieterhöhung von mehr als 10% vornehmen.

Sofern eine Landesregierung vor dem 1. August 2013 nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB (in der ab dem 1. Mai 2013 geltenden Fassung) Gebiete bestimmt, in denen eine Kappungsgrenze von 15% gilt, gilt für die Wohnungen in diesem Gebiet anstelle der Mieterhöhungsbeschränkung von 10% eine Mieterhöhungsbeschränkung von 7,5%. Die Beschränkung der Mieterhöhungen auf 10% (bzw. bei Herabsetzung der Kappungsgrenze 7,5%) ist jeweils über den genannten Dreijahreszeitraum gerechnet und bezieht sich auf die Netto-Kaltmiete.

Eine entsprechende Mieterhöhungsbeschränkung von 10% (bzw. 7,5 % bei Einführung einer 15%-igen Kappungsgrenze vor dem 1. August 2016) gilt für den Dreijahreszeitraum vom 1. August 2016 bis zum 31. Juli 2019.

Ab dem 1. August 2019 gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Unberührt bleiben modernisierungs- oder sanierungsbedingte Mieterhöhungen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB wegen des Wegfalls der Fehlbelegungsabgabe.

Die vorstehend beschriebenen Höchstgrenzen für Mieterhöhungen werden Bestandteile der Mietverträge mit den betreffenden Mietern. Im Falle eines Verkaufs einer betroffenen Wohnung ist daher grundsätzlich auch deren neuer Eigentümer entsprechend gebunden.

### **3. Ausschluss von Luxusmodernisierungen**

Für vermietete Wohnungen, die seit 30. September 2004 im Eigentum der GAGFAH stehen, sind Luxusmodernisierungen bis zum 30. September 2018 ohne Einwilligung des Mieters nicht zulässig. Unter Luxusmodernisierung ist eine gemäß § 554 BGB (in der bis zum 30. April 2013 geltenden Fassung) zu duldende Modernisierung im Sinne der §§ 554, 559 BGB (jeweils in der bis zum 30. April 2013 geltenden Fassung) zu verstehen, 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 und die den Vermieter zur Mieterhöhung berechtigt.

Für den Fall einer 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 übernimmt und sie bei weiteren Verkäufen an die jeweiligen Erwerber weitergibt.

#### **4. Öffentlich geförderter Wohnraum**

Die GAGFAH unterwirft sich bei Wohnungen, die seit 30. September 2004 im Eigentum der GAGFAH stehen und öffentlich gefördert oder von der Deutschen Rentenversicherung Bund mitfinanziert sind, im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der jeweils als Darlehen bewilligten Mittel bis zum 30. September 2018 auch dann der Nachwirkungsfrist gemäß § 16 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz, wenn die Nachwirkungsfrist gesetzlich nicht eingreift.

Für den Fall einer 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 übernimmt und sie bei weiteren Verkäufen an die jeweiligen Erwerber weitergibt.

#### **5. Verkauf von Wohnungen an Mieter - Verkaufsrabatt**

Beim Einzelverkauf von vermieteten Wohnungseigentumseinheiten und vermieteten Gebäuden mit nur einer Wohnungseinheit, die seit 30. September 2004 im Eigentum der GAGFAH stehen<sup>2</sup>, wird die GAGFAH diese bis zum 30. September 2018 diese zunächst den jeweiligen Mietern zum Erwerb anbieten. Diesen Mietern wird ein Verkaufsrabatt von 15% auf den Marktpreis (dieser entspricht dem Marktpreis für eine leere und unvermietete Wohnungseinheit) der betreffenden Wohnungseigentumseinheit oder des betreffenden Gebäudes gewährt und eine Entscheidungsfrist von mindestens vier Monaten eingeräumt.

Für den Fall einer Veräußerung von Immobilien mit den betreffenden Mietobjekten vor einer Umwandlung in Wohnungseigentum und bei jeder Übertragung auf Immobilienfonds wird die GAGFAH mit dem jeweiligen Erwerber vertraglich vereinbaren, dass der Erwerber die in dieser Ziffer 5 beschriebene soziale Bindung übernimmt und sie bei weiteren Verkäufen an die jeweiligen Erwerber weitergibt.

#### **6. Verkaufsbeschränkung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Bis zum 30. September 2014 wird die GAGFAH Einzelverkäufe von Wohnungseigentumseinheiten in einem Gebäude, das seit dem 30. September 2014 im Eigentum der GAGFAH steht<sup>3</sup> 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

---

<sup>2</sup> Dies gilt nicht für Wohnungen, die sich am 31. März 2004 im Umlaufvermögen der GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, der GSW Wohnbau GmbH, der HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, der SCHWEIZER VIERTEL Grundstücks GmbH, der GbR Essen, Stadtwaldplatz GAGFAH M/Großmann sowie der Dreisam Wohn- und Gewerbebau GmbH befanden.

<sup>3</sup> Dies gilt nicht für Wohnungen, die sich am 31. März 2004 im Umlaufvermögen der GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, der GSW Wohnbau GmbH, der HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, der SCHWEIZER VIERTEL Grundstücks GmbH, der GbR Essen, Stadtwaldplatz GAGFAH M/Großmann sowie der Dreisam Wohn- und Gewerbebau GmbH befanden.

Mietwohnungen als Wohnungseigentum an die jeweiligen Mieter, deren Kinder, Ehegatten, Lebenspartner oder Eltern oder als leer stehende Wohnungen an neue Eigennutzer verkauft worden sind.

Für den Fall einer Veräußerung solcher Immobilien vor einer Umwandlung in Wohnungseigentum und bei jeder Übertragung auf Immobilienfonds wird die GAGFAH mit dem jeweiligen Erwerber vertraglich vereinbaren, dass der Erwerber die in dieser Ziffer 6 beschriebene soziale Bindung übernimmt und sie bei weiteren Verkäufen an die jeweiligen Erwerber weitergibt.

## **7. Gesetzliche Vorschriften und andere Mieterthemen**

Die GAGFAH wird selbstverständlich alle gesetzlichen Mieterschutzvorschriften auch über die vorgenannten Bestimmungen der GAGFAH-SOZIAL-CHARTA hinaus einhalten und diese Pflicht bei der Veräußerung von Mietwohnungen auch Erwerbern auferlegen.

Die Stiftung Mensch und Wohnen bleibt erhalten.

Bis zum 30. September 2018 wird ein Mieterbeirat den Mietern weiterhin als Forum dienen, um sämtliche Probleme mit dem Management zu erörtern. Auch das Programm `EigeneBude`, das sich insbesondere an Studenten, Auszubildende und Jugendliche richtet, wird bis dahin fortgeführt.