

Sozialcharta für den Verkauf vermieteter Wohnungen

1. Mieterschutz

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der KSG Hannover GmbH die nachfolgenden Regelungen zum Zwecke des Mieterschutzes zu beachten und einzuhalten:

1.1 Kündigungsschutz

Kündigungen der Mietverhältnisse von Bestandsmietern wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks dürfen frühestens auf einen Zeitpunkt von 5 Jahren nach dem Vollzugstag ausgesprochen werden.

1.1.1. Erweiterter Kündigungsschutz

Sofern Bestandswohnungen an Bestandsmieter vermietet sind, die zum Vollzugstag das 60. Lebensjahr vollendet haben oder schwerbehindert sind, dürfen diese Mietverhältnisse bis zum Tod dieses Bestandsmieters oder bis zum Tod seines Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser das Mietverhältnis nach dem Tod des Bestandsmieters übernommen hat, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gekündigt werden. Diese Mieter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

1.2 Ausschluss Luxusmodernisierungen

Ohne Einwilligung der Mieter sind nach dem Vollzugstag keine Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen zu verrichten. Unter Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Bestandswohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere als die bisherige Mieterstruktur anspricht.

Keine Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

1.3 Einschränkung Mieterhöhung

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

2. Bestehen bleiben weitergehender Rechte

Soweit die KSG Hannover GmbH aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen zur Einhaltung eines höheren sozialen Schutzniveaus verpflichtet sind als in dieser Sozialcharta vorgesehen, bleiben diese Verpflichtungen unberührt.

Definitionen:**Bestandsmieter**

Bestandsmieter sind Mieter, mit denen am Vollzugstag ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestanden hat

Bestandswohnung

Bestandswohnung ist jede Wohnung, die sich am Vollzugstag im wirtschaftlichen Eigentum der KSG Hannover GmbH befindet.