

**Selbstverpflichtung der Viterra AG  
zur sozialverträglichen Gestaltung von Wohnungsverkäufen**

**1. Veräußerung einzelner Wohnungen**

Im Falle der Einzelveräußerung von Wohnungen bietet Viterra den Mietern sowie deren Familienangehörigen ihre derzeit bewohnte Wohnung zum Kauf an. Dies geschieht durch ein konkretes, individuelles Kaufangebot, das neben dem Kaufpreis auch die wesentlichen sonstigen Informationen zum Kaufgegenstand sowie für die Kaufentscheidung wichtige Aspekte enthält.

Den Mietern wird ein angemessener Entscheidungszeitraum zur ausreichenden Prüfung ihrer Handlungsmöglichkeiten eingeräumt.

Viterra wird sich bemühen, Wohnungen, die nicht an die bisherigen Mieter veräußert werden können, anschließend zunächst anderen Mietern aus dem entsprechenden Siedlungsbereich anzubieten.

An selbst nutzende Dritte werden vorrangig leer stehende Wohnungen veräußert.

Im Falle der Veräußerung einzelner vermieteter Wohnungen an Dritte, werden sowohl potenzielle Erwerber als auch die betroffenen Mieter umfassend über die jeweiligen Mieterrechte (z. B. Kündigungsschutz, öffentliche oder privatrechtliche Belegungsrechte, etc.) und Kündigungsfristen (z. B. gemäß Kündigungssperrfristverordnung) sowie etwa bestehende weitere Verhaltensregeln informiert.

Der Kündigungsschutz von Mietern im Falle des Verkaufs einzelner Wohnungen nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum beträgt 10 Jahre und besteht im Ausschluss der Kündigungsgründe Eigenbedarf und angemessene wirtschaftliche Verwertung. Mit

Vollendung des 65. Lebensjahrs wird außerdem ein lebenslanger Schutz vor Kündigung aus diesen Gründen gewährt. Viterra ist bereit, die vorgenannten Erweiterungen des Kündigungsschutzes direkt mit den Mietern als schriftliche Ergänzung ihrer Mietverträge zu vereinbaren.

Objekt- und Wohnungsbesichtigungen werden rechtzeitig mit den Mietern abgestimmt. Sie finden nur im Beisein eines Vertreters des Eigentümers statt.

## **2. Veräußerung von Mehrfamilienhäusern an Einzelerwerber**

Im Falle der Veräußerung von einzelnen Mehrfamilienhäusern berücksichtigt Viterra vorrangig potenzielle Erwerber aus dem entsprechenden Siedlungsbereich.

Eine Veräußerung von Mehrfamilienhäusern an Einzelerwerber, die das Gebäude vollständig oder in Teilen selbst nutzen wollen, erfolgt bevorzugt bei entsprechendem Leerstand. Sollte es zu Eigenbedarfskündigungen kommen, wird sich Viterra bemühen, den betroffenen Mietern eine angemessene Alternativwohnung, möglichst in ihrem entsprechenden Siedlungsbereich anzubieten.

Im Zuge der Veräußerung werden die Mieter umfassend über gesetzliche und ggf. weitergehende Schutzrechte informiert.

Mietern, die einer Kündigung nach § 574 BGB berechtigt widersprechen könnten, sichert Viterra vor einer Veräußerung des jeweiligen Mehrfamilienhauses auf Wunsch zu, dass sie einen lebenslangen Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarf und angemessener wirtschaftlicher Verwertung als schriftliche Ergänzung ihres bestehenden Mietvertrages erhalten. Im Sinne dieser Sozialklausel sichert Viterra zu, entsprechende Einzelfallregelungen mit den betroffenen Mietern zu treffen. Viterra wird derartige Härtefälle großzügig behandeln und ggf. mit dem entsprechenden Mieterbeirat abstimmen.

Objekt- und Wohnungsbesichtigungen werden rechtzeitig mit den Mietern abgestimmt. Sie finden nur im Beisein eines Vertreters des Eigentümers statt.

## **3. Blockverkäufe an Zwischenerwerber**

Blockverkäufe an Zwischenerwerber erfolgen nur, wenn diese sich vertraglich verpflichten, die zuvor in Ziffer 2 genannten Verfahrensregeln für eine Weiterveräußerung von Mehrfamilienhäusern ebenfalls anzuwenden.

#### **4. Blockverkäufe an Erwerbergruppen von Mietern**

In Fällen, in denen eine Mehrheit von Mietern (z. B. als Genossenschaft) den gemeinsamen Erwerb eines Objektes zum Angebotspreis beabsichtigt, entscheidet Viterra, bei Plausibilität der Finanzierungsfähigkeit auf Basis der Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen, in einem angemessenen Zeitraum über den beabsichtigten Erwerb.