

**Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
und
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG,
beide München**

Bericht über die Prüfung des Berichts der
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG
an die Bayerische Landesbank, Anstalt des
öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung
der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im
Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2014

HINWEIS: Bei dieser PDF-Datei des Prüfungsberichts handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform erstellte und ausgelieferte Prüfungsbericht!

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Inhaltsübersicht		Seite
1	PRÜFUNGSaufTRAG	1
2	GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	2
3	WIEDERGABE DER BESCHEINIGUNG	4

Anlagen

1.1	Bericht über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2014
1.2	Sozialcharta – Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag
1.3	Bescheinigung
2	ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN FÜR WIRTSCHAFTSPRÜFER UND WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFTEN

1 PRÜFUNGSaufTRAG

Die gesetzlichen Vertreter der

**Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG,
beide München**

– nachfolgend auch kurz „Pearl Eins“ bzw. „Pearl Zwei“ oder gemeinsam „Gesellschaften“ genannt –

haben uns beauftragt, den Bericht der Gesellschaften an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, (nachfolgend „BayernLB“) über die Einhaltung der in der Sozialcharta (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, als Käuferinnen sowie der BayernLB als Verkäuferin) genannten Regelungen im Berichtszeitraum 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 (nachfolgend „Berichtszeitraum 2014“) zu prüfen.

Wir bestätigen entsprechend § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Wir haben unsere Prüfung auftragsgemäß unter Zugrundelegung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 5. Dezember 2014/30. Januar 2015 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber den Gesellschaften sowie gegenüber der BayernLB und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir keine Haftung übernehmen.

2 GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Prüfungsgegenstand

Mit Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 haben die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG („Käuferin 1“) sowie die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG („Käuferin 2“) mit Wirkung zum 27. Mai 2013 („Vollzugstag“) von der BayernLB („Verkäuferin“), deren Beteiligung an der vormaligen GBW AG (heute GBW GmbH), München, erworben. Die GBW AG wurde durch formwechselnde Umwandlung in die Rechtsform einer GmbH gewandelt.

Die Käuferinnen haben sich nach § 12.1 des Aktienkaufvertrags verpflichtet, die dem Aktienkaufvertrag als Anlage 12.1 beigefügte „Sozialcharta“ einzuhalten und, nach § 12.4 des Aktienkaufvertrags, der Verkäuferin spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres einen schriftlichen Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen in dem jeweiligen Kalenderjahr getroffen worden sind, vorzulegen.

Gegenstand unserer Prüfung war demzufolge

- der Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014.

Die Berichterstattung über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen nach den Bestimmungen des Aktienkaufvertrags mit der BayernLB liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften; dies gilt auch für die Angaben, die wir zu dieser Berichterstattung nebst dazugehörigen Unterlagen erhalten haben. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen sowie die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen internen Kontrollsystems liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften. Diese Verantwortlichkeit wird durch unsere Prüfung nicht eingeschränkt.

Im Einzelnen umfassen die in der Sozialcharta geregelten Schutzmaßnahmen für die Mieter und Mitarbeiter die in der Anlage 1.2 zu diesem Prüfbericht aufgeführten Regelungen.

Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der diesem Bericht als Anlage 1 beigefügte Bericht der Pearl Eins und der Pearl Zwei über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014. Dabei umfasst der maßgebliche Berichtszeitraum den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014.

Wir haben die Prüfung im Februar und März 2015 durchgeführt.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können.

Unsere Prüfungshandlungen haben wir – wie berufüblich – überwiegend auf der Basis von Stichproben durchgeführt. Die Durchführung der Prüfung in Stichproben in Verbindung mit den jeder Prüfung innewohnenden Grenzen beinhaltet das unvermeidliche Risiko, dass selbst wesentliche unrichtige Angaben unentdeckt bleiben können und andere Unregelmäßigkeiten nicht notwendigerweise durch unsere Prüfung aufgedeckt werden.

Das interne Kontrollsystem der Gesellschaften haben wir untersucht, soweit es für die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen und für die darüber vereinbarte Berichterstattung von Bedeutung ist; das interne Kontrollsystem in seiner Gesamtheit war nicht Gegenstand unserer Prüfung. Identifizierte Kontrollverfahren der Gesellschaften haben wir auf Wirksamkeit und Anwendung im Berichtszeitraum geprüft. Unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen konnten wir, soweit diese Kontrollen als wirksam einzustufen waren, reduzieren.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht und unter dem 27. März 2015 eine Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form abgegeben. Darin wird insbesondere versichert, dass in dem Bericht alle nach dem Aktienkaufvertrag erforderlichen Angaben vollständig und richtig enthalten sind, und dass uns alle zur Durchführung unserer Prüfung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt, Informationen gegeben und zum Verständnis des Berichts erforderlichen Auskünfte erteilt worden sind.

3 WIEDERGABE DER BESCHEINIGUNG

Auf der Grundlage unserer auftragsgemäßen Prüfung haben wir dem Bericht der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der „Sozialcharta“ im Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2014 („Berichtszeitraum 2014“) in der Fassung der Anlage 1 folgende Bescheinigung erteilt:

„Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014

An die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München

Wir haben auftragsgemäß den Bericht der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, als Käuferinnen sowie der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, als Verkäuferin) genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrundeliegenden tatsächlichen Verhältnissen geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG sind verantwortlich für die Aufstellung des gemäß § 12.4.1 des vorgenannten Aktienkaufvertrags zu erstattenden jährlichen Berichts über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen. Die gesetzlichen Vertreter sind außerdem verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung des Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Aussagen oder Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den in dem Bericht enthaltenen Aussagen und Angaben über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014 getroffen worden sind, abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, soweit es für die Aufstellung des jährlichen Berichts über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen von Bedeutung ist, sowie Nachweise für die Aussagen und Angaben im Bericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stehen die geprüften Aussagen und Angaben in dem Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014 in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen.

Hinweis zur Haftungs- und Verwendungsbeschränkung

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 5. Dezember 2014/30. Januar 2015 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002. Unsere Bescheinigung ist an die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.“

München, 16. April 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Klinger)

Wirtschaftsprüfer

HINWEIS:

Bei dieser PDF-Datei des Prüfungsberichts handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform erstellte und ausgelieferte Prüfungsbericht!


(Argyrakis)

Wirtschaftsprüfer

**Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta
für den
Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2014
vorgelegt durch die
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
und die
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG**

INHALT:

I. Umsetzung der Sozialcharta	Seite 3-5
II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta	Seite 5-10
1. Vorbemerkung	Seite 5
2. Bericht	Seite 6
Zu § 2.1 - Kündigungsschutz	Seite 6
Zu § 2.2 - Erweiterter Kündigungsschutz	Seite 6
Zu § 2.3 – Ausschluss Luxusmodernisierung	Seite 7
Zu § 2.4 - Einschränkung Mieterhöhung	Seite 7
Zu § 3.2 - Verpflichtungen bei Weiterveräußerungen	Seite 7
Zu § 2.5 - Nachhaltiges Bestandsmanagement	Seite 8
Zu § 2.6 - Langfristiger Bestandserhalt	Seite 8
Zu § 2.7 - Kommunales Vorkaufsrecht	Seite 9
Zu § 3.1 - Verpflichtungen bei Weiterveräußerungen	Seite 9
Zu § 4 - Arbeitnehmerschutz	Seite 10
III. Anlagenverzeichnis	Seite 11

I. Umsetzung der Sozialcharta

Gemäß Aktienkaufvertrag mit der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts (nachfolgend kurz Verkäuferin), vom 27./28.03.2013 haben sich die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG sowie die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG (nachfolgend kurz Käuferinnen) verpflichtet, der Verkäuferin für jedes Kalenderjahr ab dem 27.05.2013 bis zum 31.12.2022, spätestens innerhalb von 6 Monaten nach dem Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, einen schriftlichen Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen in dem jeweiligen Kalenderjahr getroffen worden sind, vorzulegen.

Die Käuferinnen haben sich gemäß Aktienkaufvertrag weiterhin verpflichtet, die zum Mieter- und Arbeitnehmerschutz vereinbarte Sozialcharta sobald als rechtlich möglich, spätestens jedoch 15 Monate nach dem Vollzugstag dergestalt umzusetzen, dass die von den Regelungen der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe diese als rechtlich bindend anerkennen und alle Maßnahmen ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten. Zur Umsetzung der zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Sozialcharta hatten die Käuferinnen gemäß Aktienkaufvertrag innerhalb der 15-monatigen Umsetzungsfrist folgende Maßnahmen sicher zu stellen:

- Schuldbeitritt der betroffenen Gesellschaften zu den Verpflichtungen aus der Sozialcharta
- Individualumsetzung durch Einbeziehen der §§ 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta in die Mietverträge der Bestandsmieter
- Vorlage eines WP-Umsetzungsschreibens
- Einbeziehen des § 2.3 der Sozialcharta in die Mietverträge der Neumieter.

Im Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2014 wurden die Verpflichtungen zur Umsetzung der Sozialcharta gemäß Aktienkaufvertrag, mit deren Durchsetzung im vorangegangenen Berichtszeitraum bereits begonnen wurde, vollständig erfüllt.

1. Schuldbeitritt

Die von den Regelungen der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe sind den Verpflichtungen aus der Sozialcharta innerhalb der Umsetzungsfrist im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der Verkäuferin beigetreten. Nach Wirksamwerden des in der außerordentlichen Hauptversammlung der GBW AG am 28.11.2013 beschlossenen Squeeze-out durch Eintragung im Handelsregister am 05.03.2014 sowie nach Eintragung des Rechtsformwechsels der GBW AG in eine GmbH am 21.03.2014 wurden der Verkäuferin die Schuldbeitrittserklärungen der GBW GmbH sowie ihrer von den Regelungen der Sozialcharta betroffenen Tochtergesellschaften am 28.08.2014 zugeleitet.

2. Individualumsetzung und Versand von Änderungsangeboten an die Neumieter

Außerdem wurde der Versand der Angebotsschreiben an die Bestands- und Neumieter, mit dem aus aktienrechtlichen Gründen, wie im Vorjahresbericht dargestellt, erst im Laufe des ersten Quartals 2014 begonnen werden konnte, bis Ende März 2014 abgeschlossen. Auf der Grundlage von zum Vollzugstag erstellter Mieterlisten wurden den Bestandsmietern der vormaligen GBW AG sowie ihrer Immobilientöchter unter ausdrücklichem Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung schriftliche, unbefristete und unwiderrufliche Angebote zur Einbezie-

hing der individualschützenden Regelungen gemäß §§ 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta (Kündigungsschutz, Erweiterter Kündigungsschutz und Ausschluss Luxusmodernisierungen) in ihre Mietverträge unterbreitet (Individualumsetzung). Der Inhalt der versandten Angebotsschreiben entsprach dabei gemäß Aktienkaufvertrag dem Muster des Angebotsschreibens, welches als Anlage 12.2.3 der Sozialcharta beigefügt ist. Durch entsprechende Verfahrensanweisung wurde darüber hinaus sichergestellt, dass der Versand von Angebotsschreiben an Bestandsmieter, die entweder kein Änderungsangebot erhalten hatten oder denen das versandte Angebotsschreiben nicht zugegangen war, unverzüglich nachgeholt bzw. erneut durchgeführt wurde.

Im gleichen Zeitraum erfolgte ebenfalls unter ausdrücklichem Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung der Versand der Angebotsschreiben an die Neumieter, mit denen das unbefristete und unwiderrufliche Angebot zur Einbeziehung der Klausel zum Schutz vor Luxusmodernisierungen gemäß § 2.3 der Sozialcharta unterbreitet wurde. Zusätzlich wurde den Neumietern, die bereits vor dem Vollzugstag eine Bestandswohnung gemietet hatten und deren Mietvertrag entweder auf eigenen Wunsch oder auf Veranlassung der GBW vor oder zum Vollzugstag zum Zweck des Umzugs in eine andere GBW-Wohnung gekündigt oder aufgehoben worden war, die Einbeziehung der weiteren Individualschützenden Regelungen gemäß §§ 2.1 und 2.2 der Sozialcharta durch Unterbreitung eines erweiterten Änderungsangebots in Aussicht gestellt. Entsprechend den Vorgaben im Aktienkaufvertrag wurde darüber hinaus in die Mietverträge mit Neumietern, die nach Versand der Angebotsschreiben zustande gekommen sind, die Klausel zum Schutz vor Luxusmodernisierungen entsprechend § 2.3 der Sozialcharta aufgenommen.

Versand und Zugang der gemäß Aktienkaufvertrag als Einwurfeinschreiben versandten Änderungsangebote sind durch von der Post erstellte Versandlisten dokumentiert. Alle Einwurfeinschreiben an Bestands- und Neumieter wurden vor dem Versand gescannt und zusammen mit den Versandlisten archiviert. Gleichzeitig wurden den jeweiligen Mieterakten Kopien der Angebotsschreiben zugeordnet.

4. WP-Umsetzungsschreiben

Die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat sowohl den Inhalt als auch den Versand der Angebotsschreiben an die Bestandsmieter auf Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Aktienkaufvertrag geprüft und die Übereinstimmung mit Schreiben vom 07.04.2014 bestätigt. Das Bestätigungsschreiben wurde der Verkäuferin vereinbarungsgemäß zugeleitet.

5. Weitere Maßnahmen zur Einhaltung der Sozialcharta

Schließlich wurden die Beschäftigten der betroffenen Bereiche und Niederlassungen der mit der Umsetzung der Sozialcharta befassten Gesellschaften durch schriftliche Arbeitsanweisung zur Einhaltung der jeweiligen Vorgaben aus der Sozialcharta sowie zur Durchführung von Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen verpflichtet. Die Einhaltung der Vorgaben zur Einschränkung von Mieterhöhungen, zum nachhaltigen Bestandsmanagement sowie zum langfristigen Bestandserhalt (§§ 2.4 bis 2.6 der Sozialcharta) wird darüber hinaus durch monatliches Reporting sowie regelmäßige Auswertungen überwacht und kontrolliert. Zur Sicherstellung des Kündigungsschutzes sowie des erweiterten Kündigungsschutzes für besonders geschützte Bestandsmieter (§§ 2.1 bis 2.2 der Sozialcharta) haben die Beschäftigten umfangreiche Prüf- und Dokumentationspflichten zu berücksichtigen.

Bereits im Vorjahr (2013) in Kraft gesetzt wurden die Arbeitsanweisungen zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen ohne Einwilligung der betroffenen Mieter (§ 2.3 der Sozialcharta) und zu den Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerung (§ 3.1 der Sozialcharta). Auch diesbezüglich werden den Beschäftigten der betroffenen Bereiche besondere Prüf-, Dokumentations- und Kontrollpflichten auferlegt.

Zur Abstimmung und Koordinierung der erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Sozialcharta fanden darüber hinaus im Berichtszeitraum regelmäßige Jour fixe der Geschäftsführung der GBW GmbH mit den betroffenen Bereichsleitern und Beschäftigten statt.

Im Übrigen sind Rechtsgeschäfte der GBW GmbH bzw. ihrer Tochtergesellschaften, die die Sozialcharta betreffen, gemäß Gesellschaftsvertrag vom 13.03.2014 dem Zustimmungsvorbehalt der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG unterworfen worden. Dies betrifft insbesondere die

- Kündigungsschutzpolitik
- Modernisierungspolitik
- Mieterhöhungspolitik
- Bestandserhaltungspolitik
- Weiterverkaufs- und Weiterveräußerungspolitik
- Mitarbeiterschutzpolitik.

II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta

1. Vorbemerkung

Die Begriffe Bestandsmieter, Bestandswohnung, Luxusmodernisierung und sonstige Selbstnutzer werden im nachfolgenden Bericht im Sinne von § 1 der Sozialcharta verwendet. Soweit nachfolgend auf Sollmieten Bezug genommen wird, handelt es sich um Nettokaltmieten im Sinne von § 2.4 der Sozialcharta.

Der Vollzugstag, an dem die Sozialcharta im Verhältnis zwischen der Verkäuferin und den Käuferinnen in Kraft getreten ist, ist der 27.05.2013. Berichtszeitraum bzw. Berichtsjahr ist der Zeitraum 01.01. bis 31.12.2014. Sofern sich der Bericht auf einen anderen Zeitraum bezieht, wird dieser Zeitraum benannt.

Die GBW GmbH und ihre bestandshaltenden Tochtergesellschaften werden im Folgenden als GBW-Gesellschaften bezeichnet.

Die im Rahmen des nachfolgenden Berichts ermittelten Kennzahlen basieren auf den spezifischen Definitionen der Sozialcharta und können unter Umständen von anderen Berichten wie zum Beispiel dem Lagebericht oder Presseveröffentlichungen abweichen.

Folgende Kennzahlen liegen dem Bericht zugrunde:

Anzahl der Bestandswohnungen zum 27.05.2013	31.520
Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013	31.052
Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013 abzgl. Bestandsmieter mit Kostenmiete	23.026
Durchschnittliche Sollmiete/m ² Wfl. zum 27.05.2013	6,79 €

Die geringfügige Erhöhung der Anzahl der Bestandsmieter gegenüber den im Vorjahresbericht genannten Zahlen von 31.041 und 23.022 ist auf den Wegfall fristloser Kündigungen wegen Zahlungsverzug durch nachträgliche Zahlung zurückzuführen. Die geringfügige Änderung der durchschnittlichen Sollmiete zum Vollzugstag gegenüber dem im Vorjahresbericht genannten Wert von 6,80 €/m² Wfl. resultiert daraus, dass die Sollmieten von Bestandsmietern, deren Mietverhältnis im Berichtsjahr durch eigene Kündigung beendet wurde, bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete nicht mehr zu berücksichtigen sind und hierdurch der Ausgangswert zum 27.05.2013 rückwirkend beeinflusst wird.

2. Bericht

Zu § 2.1 der Sozialcharta - Kündigungsschutz

Im Berichtszeitraum wurden Mietverträge mit Bestandsmietern der GBW-Gesellschaften weder wegen Eigenbedarf noch wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt.

Die nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften sowie nach der Individualumsetzung zum Kündigungsschutz in Kraft getretene Arbeitsanweisung A-2014-03, wonach Kündigungen von Mietverträgen mit Bestandsmietern aus den vorgenannten Gründen frühestens auf einen Zeitpunkt von 10 Jahren nach dem 27.05.2013, d.h. auf einen Zeitpunkt nach dem 27.05.2023, ausgesprochen werden dürfen, ist diesem Bericht als Anlage 1 beigefügt.

Zu § 2.2 der Sozialcharta - Erweiterter Kündigungsschutz

Mietverträge von Bestandsmietern der GBW-Gesellschaften, die am 27.05.2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatten oder die schwerbehindert sind, wurden im Berichtszeitraum weder wegen Eigenbedarf noch wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt.

Die nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften sowie nach der Individualumsetzung zum erweiterten Kündigungsschutz in Kraft getretene Arbeitsanweisung A-2014-04, wonach Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen von Mietverträgen mit Bestandsmietern der vorgenannten Altersgruppe bzw. von Bestandsmietern mit einer Schwerbehinderung bis zum Tod dieser Bestandsmieter bzw. bis zum Tod der Ehegatten oder Lebenspartner dieser Bestandsmieter, sofern diese das Mietverhältnis der Bestandsmieter nach deren Tod übernommen haben, untersagt werden, ist diesem Bericht als Anlage 2 beigefügt. Die Arbeitsanweisung enthält die weitere Weisung, dass die Mietverträge der vorbeschriebenen, besonders geschützten Bestandsmieter generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden dürfen.

Zu § 2.3 der Sozialcharta - Ausschluss von Luxusmodernisierungen

Im Berichtszeitraum sind keine Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen ohne Einwilligung der betroffenen Mieter durchgeführt worden.

Die bereits im Vorjahr (2013) in Kraft getretene Arbeitsanweisung A-2013-02, die die Durchführung von Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen ohne Einwilligung der betroffenen Mieter für einen Zeitraum von 5 Jahren nach dem 27.05.2013 untersagt, ist diesem Bericht nochmals als Anlage 3 beigefügt.

Zu § 2.4 der Sozialcharta - Einschränkung Mieterhöhung **Zu § 3.2 der Sozialcharta - Verpflichtungen der Käuferin bei Weiterveräußerungen**

Bei den im Berichtszeitraum von den GBW-Gesellschaften durchgeführten Sollmietenerhöhungen von Bestandsmieten wurde der gemäß § 2.4.1 der Sozialcharta für die ersten 3 Jahre nach dem Vollzugstag geltende Grenzwert von 15% unterschritten. Die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter pro m² Wohnfläche hat sich seit dem Vollzugstag um 4,86 %, davon im Berichtsjahr um 3,64 %, von 6,79 € zum 27.05.2013 auf 7,12 € zum 31.12.2014 erhöht. Der Wert ist im Berichtsjahr geprägt durch Sondereffekte wie Aufholeffekte sowie Einführung neuer Mietspiegel.

Bei der Ermittlung der Sollmieten blieben die Kostenmieten gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz und kommunale Satzungsmieten* unberücksichtigt. Kostenmieten sind im Fall der GBW-Gesellschaften die Kostenmieten nach dem 1. und 2. Förderweg sowie die Kostenmieten von Bestandswohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert werden.

In die Ermittlung der Sollmieten einbezogen wurden die Sollmieten von im Berichtszeitraum veräußerten Bestandswohnungen abzüglich von an Mieter oder sonstige Selbstnutzer veräußelter Bestandswohnungen. Sofern die Erwerber den Nachweis des tatsächlichen Erhöhungsbetrages nicht erbrachten, wurden die Mieten dieser Bestandswohnungen entsprechend § 3.2 der Sozialcharta als mit 7 % erhöht berücksichtigt.

Die nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften sowie nach der Individualumsetzung zur Einschränkung von Mieterhöhungen in Kraft getretene Arbeitsanweisung A-2014-05 ist diesem Bericht als Anlage 4 und die bereits im Vorjahr (2013) in Kraft getretene Arbeitsanweisung A-2013-01 zu den Verpflichtungen bei Weiterverkäufen als Anlage 5 beigefügt. Die Arbeitsanweisung zur Einschränkung von Mieterhöhungen enthält die Verpflichtung, dass die Sollmieten der Bestandsmieter, die keine Kostenmieten sind, in den ersten drei Jahren nach dem Vollzugstag im Durchschnitt über diesen Bestand insgesamt nicht mehr als 15 % gegenüber dem vor dem Vollzugstag geltenden Mietniveau erhöht werden dürfen.

Weiterhin dürfen die vorgenannten Sollmieten gemäß Arbeitsanweisung anschließend vom 3. bis zum 5. Jahrestag nach dem Vollzugstag jährlich im Durchschnitt über diesen Bestand nicht mehr als 3% gegenüber der jeweiligen Vorjahresmiete zuzüglich der prozentualen Steigerung des Verbraucherpreisindex in dem betreffenden vorhergehenden 12-Monats-Zeitraum erhöht werden.

*Das in Baden-Württemberg eingeführte Modell der kommunalen Satzungsmiete gibt es in Bayern nicht.

Zudem wurde festgelegt, dass die in einem Kalenderjahr verkauften Bestandswohnungen abzüglich der an Mieter und sonstige Selbstnutzer veräußerten Bestandswohnungen zur Ermittlung der durchschnittlichen Sollmieten einzubeziehen sind und die Sollmieten der vorgenannten, weiterveräußerten Bestandswohnungen als mit 7% erhöht anzusetzen sind, falls der Erwerber der Bestandswohnungen den Nachweis des tatsächlichen Erhöhungsbetrages nicht erbringt.

Zu § 2.5 der Sozialcharta - Nachhaltiges Bestandsmanagement

Die GBW-Gesellschaften haben im Berichtsjahr den nach Maßgabe der Sozialcharta aufzuwendenden durchschnittlichen Mindestinvestitionsbetrag von 15,00 €/m² Wfl. für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung von Bestandswohnungen deutlich überschritten.

Vom 01.01. bis zum 31.12.2014 wurden durchschnittlich 21,21 €/m² Wfl. für Instandhaltungen und Modernisierungen von Bestandswohnungen aufgewendet. Berücksichtigt wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unabhängig davon, ob sie aktivierungspflichtig oder aktivierungsfähig waren.

Von der Möglichkeit gemäß § 2.5 der Sozialcharta höhere durchschnittliche Vorjahresinvestitionen auf das Folgejahr vorzutragen bzw. im Folgejahr entsprechend weniger zu investieren, wurde kein Gebrauch gemacht. Der Planungsspielraum in Höhe von 4,86 €/m² Wfl., der sich aus den im Vorjahreszeitraum aufgewendeten Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen von durchschnittlich 19,86 €/m² Wfl. ergeben hat, wurde im Rahmen der Planungen für 2014 nicht ausgenutzt.

Die nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften sowie nach der Individualumsetzung zum nachhaltigen Bestandsmanagement in Kraft getretene Arbeitsanweisung A-2014-06, wonach für jedes der ersten 5 Kalenderjahre ab dem Stichtag 31.12.2012 ein durchschnittlicher Mindestinvestitionsbetrag von 15,00 €/m² Wfl. für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen aufzuwenden ist und zwar unabhängig davon, ob diese Investitionsmaßnahmen aktivierungspflichtig oder aktivierungsfähig sind, ist diesem Bericht als Anlage 6 beigelegt.

Zu § 2.6 der Sozialcharta - Langfristiger Bestandserhalt

Die Verpflichtung gemäß Sozialcharta, in jedem 12-Monatszeitraum seit dem Vollzugstag nicht mehr als 1.500 Bestandswohnungen zu veräußern (wobei Zukäufe und Neubauten mit Verkäufen saldiert werden dürfen), wurden in dem 12-Monatszeitraum vom 27.05.2013 bis zum 27.05.2014 ebenfalls eingehalten. Die GBW-Gesellschaften haben in dem vorgenannten Zeitraum ohne Berücksichtigung von Zukäufen und Neubauten 1.318 Bestandswohnungen mit Nutzen- und Lastenübergang veräußert. 71 Wohneinheiten wurden im Rahmen von Neubaumaßnahmen fertiggestellt bzw. mit Nutzen- und Lastenübergang erworben.

Der Gesamtwohnungsbestand der GBW-Gesellschaften hat sich somit in dem genannten 12-Monatszeitraum von 31.520 Bestandswohnungen zum Stichtag 27.05.2013 um 1.247 Wohnungen auf 30.273 Wohnungen zum 27.05.2014 verringert. Von 1.318 veräußerten Bestandswohnungen wurden 1.301 Bestandswohnungen im Wege des Blockverkaufs und 17 Bestandswohnungen durch Einzelprivatisierung (d.h. Verkauf von Wohnungseigentum) veräußert. Das entspricht einer Privatisierungsquote von 0,05%.

In dem Zeitraum vom 27.05. bis zum 31.12.2014 wurden weitere 748 Bestandswohnungen mit Nutzen- und Lastenübergang veräußert. Im gleichen Zeitraum wurden 148 Wohneinheiten neu errichtet bzw. mit Nutzen- und Lastenübergang erworben. Der Gesamtwohnungsbestand hat sich damit bis Ende 2014 um 600 Wohnungen auf 29.673 Wohnungen verringert. Von den veräußerten Bestandswohnungen wurden 115 im Wege der Einzelprivatisierung verkauft.

Zu § 2.7 der Sozialcharta - Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen

Die GBW-Gesellschaften haben bei den nach dem 27.05.2013 beurkundeten Blockverkäufen und Einzelprivatisierungen den Städten und Gemeinden, auf deren Gemeindegebiet sich die jeweils verkauften Bestandswohnungen befinden, ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Dabei wurde das Vorkaufsrecht in Abstimmung mit den Parteien des Aktienkaufvertrages mit dem Abschluss des jeweiligen Kaufvertrages eingeräumt. In dem 12-Monatszeitraum vom 27.05.2013 bis zum 27.05.2014 wurde in 3 Fällen das kommunale Vorkaufsrecht ausgeübt.

Die nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften sowie nach der Individualumsetzung zum kommunalen Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen in Kraft getretene Arbeitsanweisung A-2014-07, wonach beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 Jahren nach dem 27.05.2013 beurkundet wird, der Stadt oder Gemeinde, in der sich die verkaufte Bestandswohnung befindet, mit Abschluss des Kaufvertrages ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. BGB einzuräumen ist, ist diesem Bericht als Anlage 7 beigefügt.

Zu 3.1 der Sozialcharta - Verpflichtungen der Käuferin bei Weiterveräußerungen

Die GBW-Gesellschaften haben bei im Berichtszeitraum beurkundeten Blockverkäufen und Einzelprivatisierungen durch Übernahme der individualschützenden Regelungen gemäß §§ 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta in die Kaufverträge dafür Sorge getragen, dass die Erwerber der Bestandswohnungen zur Einhaltung dieser Regelungen verpflichtet werden.

Soweit die Bestandsmieter zum Zeitpunkt der Veräußerung von den GBW-Gesellschaften noch kein Angebot zur Einbeziehung der individualschützenden Regelungen in ihre Mietverträge erhalten hatten, wurden die Erwerber darüber hinaus in den Kaufverträgen verpflichtet, den Bestandsmietern innerhalb von 2 Monaten nach dem Besitz,- Nutzen- und Lastenübergang ein schriftliches, unbefristetes und unwiderrufliches Angebot zum Einbezug der individualschützenden Regelungen gemäß §§ 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta in die Mietverträge zu unterbreiten.

Entsprechende, vom Erwerber in diesem Zusammenhang verbindlich zu verwendende Muster-schreiben wurden den Kaufverträgen als Anlagen beigefügt. Darüber hinaus wurden die Erwerber verpflichtet, bei Neuvermietung die Klausel zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen im Sinne von § 2.3 der Sozialcharta in die Mietverträge aufzunehmen.

Die Einhaltung der vorbeschriebenen Verpflichtungen der Erwerber wurde durch Vereinbarung entsprechender Vertragsstrafen in den Kaufverträgen sichergestellt. Schließlich wurden die Erwerber verpflichtet, bei Weiterveräußerung der Bestandswohnungen an einen Dritterwerber die vorbeschriebenen Verpflichtungen zur Übernahme der §§ 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta einschließlich der Verpflichtung zur Individualumsetzung auch dem Dritterwerber verbindlich aufzuerlegen.

Die Erwerber von Bestandswohnungen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im Berichtszeitraum erfolgt ist, haben den Versand der Angebotsschreiben an die Bestandsmieter durch Vorlage des Einlieferungsbelegs und Kopien der versandten Mieterschreiben nachgewiesen.

Die bereits im Vorjahr (2013) in Kraft getretene Arbeitsanweisung A-2013-01 sowie ein Auszug aus dem aktuellen Kaufvertragsmuster nebst Musteranlagen sind diesem Bericht als Anlagen 5 sowie 8 bis 10 beigelegt.

Zu § 4 der Sozialcharta - Arbeitnehmerschutz

Die GBW-Gesellschaften, die über eigenes Personal verfügen, d.h. GBW GmbH, GBW Management GmbH und GBW Gebäudemanagement GmbH, sind den Verpflichtungen aus der Sozialcharta durch schriftliche Schuldbeitrittserklärung vom 07.05.2014 beigetreten (vgl. oben Ziffer I.1.).

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG, auf die im Wege des Betriebsübergangs zum 31.12.2013 Mitarbeiter der GBW Management GmbH übergegangen sind, hat sich bereits durch die Vereinbarung der Sozialcharta im Aktienkaufvertrag zur Einhaltung der Arbeitnehmerschutzklauseln verpflichtet.

Die Vorgaben zum Arbeitnehmerschutz gemäß §§ 4.1 bis 4.3 der Sozialcharta wurden im Berichtszeitraum eingehalten. Keine der zum Vollzugstag bestehenden Betriebsvereinbarungen wurde gekündigt. Den Mitarbeitern der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG, der GBW GmbH sowie der GBW Management GmbH und der GBW Gebäudemanagement GmbH wurden Angebote zur angemessenen Fort- und Weiterbildung unterbreitet.

Alle zum 27.05.2013 bestehenden Ausbildungsverhältnisse wurden im Berichtszeitraum fortgeführt bzw. zum Teil nach Abschluss der Ausbildungsverhältnisse in unbefristete Arbeitsverhältnisse überführt. Gleichzeitig wurden neue Ausbildungsverhältnisse abgeschlossen. Die Zahl der Ausbildungsverhältnisse stieg dabei zum 31.12.2014 gegenüber dem Stand zum Vollzugstag insgesamt von 13 auf 14 Ausbildungsverhältnisse.

Die nach dem Schuldbeitritt in Kraft getretene Arbeitsanweisung zum Arbeitnehmerschutz A-2014-08 ist diesem Bericht als Anlage 11 beigelegt.

1. Anlagenverzeichnis

Arbeitsanweisung A-2014-03	Anlage 1
Arbeitsanweisung A-2014-04	Anlage 2
Arbeitsanweisung A-2013-02	Anlage 3
Arbeitsanweisung A-2014-05	Anlage 4
Arbeitsanweisung A-2013-01	Anlage 5
Arbeitsanweisung A-2014-06	Anlage 6
Arbeitsanweisung A-2014-07	Anlage 7
Auszug Musterkaufvertrag	Anlage 8
Mieterschreiben Bestandsmieter	Anlage 9
Mieterschreiben Neumieter	Anlage 10
Arbeitsanweisung A-2014-08	Anlage 11

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-03

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zum

Kündigungsschutz

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Niederlassungen/Kundenservice/Technik Portfoliomanagement
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem die **Einhaltung des Kündigungsschutzes** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.1 der Sozialcharta.

Bestandsmieter im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Mieter der Immobiliengesellschaften der GBW Gruppe, mit denen am 27. Mai 2013 ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestand oder deren vor dem oder zum 27. Mai 2013 ausgesprochene fristlose Kündigung nachträglich rückwirkend geheilt wurde.

Bestandswohnungen sind alle Wohnungen, die sich am 27.Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigung vor oder am 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Niederlassungen Nord und Süd bzw. die Bereiche Kundenservice, Technik und Portfoliomanagement haben die Einhaltung der folgenden Vorgaben sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Bis zum 27. Mai 2023 dürfen Mietverträge mit Bestandsmietern von Bestandswohnungen wegen Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BGB) oder wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) nicht gekündigt werden. Gleiches gilt für Bestandsmieter, die nach dem 27. Mai 2013 in eine andere GBW - Wohnung umgesetzt wurden oder umgezogen sind.

Sämtliche bis zum 27. Mai 2023 erfolgten Kündigungen sind unter Angabe der Kündigungsgründe gesondert zu dokumentieren.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Niederlassungen Nord und Süd bzw. den Bereich Kundenservice bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014



Dr. Claus Lehner



Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbetrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH
GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG
GBW Franken GmbH
GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
GBW Wohnungs GmbH
GBW Asset GmbH
GBW Asset Delta GmbH
GBW Regerhof GmbH

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-04

der Geschäftsführungen von
 Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
 GBW GmbH
 GBW Management GmbH
 GBW Gebäudemanagement GmbH

zum

Erweiterten Kündigungsschutz

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Niederlassungen/Kundenservice/Technik Portfoliomanagement
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem die **Einhaltung des Erweiterten Kündigungsschutzes** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.2 der Sozialcharta.

Bestandsmieter im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Mieter der Immobiliengesellschaften der GBW Gruppe, mit denen am 27. Mai 2013 ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestand oder deren vor dem oder zum 27. Mai 2013 ausgesprochene fristlose Kündigung nachträglich rückwirkend geheilt wurde.

Bestandswohnungen sind alle Wohnungen, die sich am 27. Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigung vor oder zum 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Niederlassungen Nord und Süd bzw. die Bereiche Kundenservice, Technik und Portfoliomanagement haben die Einhaltung der folgenden Regelungen sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

3.1 Eigenbedarfs-, Verwertungs- und sonstige Kündigungen

Die Mietverträge der Bestandsmieter von Bestandswohnungen, die am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatten oder die schwerbehindert sind, dürfen bis zum Tod dieser Bestandsmieter oder bis zum Tod der Ehegatten oder Lebenspartner dieser Bestandsmieter, sofern diese das Mietverhältnis nach dem Tod des Bestandsmieters übernommen haben, wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BGB) oder der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) nicht gekündigt werden. Gleiches gilt für die vor genannten Bestandsmieter, die nach dem 27. Mai 2013 in eine andere GBW - Wohnung umgesetzt wurden oder umgezogen sind.

Die Mietverträge der vor genannten Bestandsmieter dürfen auch ansonsten und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

3.2 Prüf- und Dokumentationspflichten bis zum 27. Mai 2023

Bei sonstigen Kündigungen ist neben den gesetzlichen Voraussetzungen der Kündigung vorab zu prüfen, ob der Bestandsmieter am 27. Mai 2014 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist. Liegen dem Kundenservice diesbezüglich keine Informationen vor, ist in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit dem Kundenservice aufnehmen soll.

Stellt sich auf Grund der Rückmeldung durch den Bestandsmieter heraus, dass dieser zu dem vorgenannten Personenkreis gehört, ist gesondert zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Fortsetzung des Mietvertrages möglich ist.

Es gilt die Dokumentationspflicht gemäß Arbeitsanweisung A-2014-03. Zusätzlich ist zu im Fall der Kündigung zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

3.3 Prüf- und Dokumentationspflichten ab dem 28. Mai 2023

Vor jeder Kündigung eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter ist zu prüfen, ob der betroffene Bestandsmieter am 27. Mai 2014 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist. Liegen dem Kundenservice diesbezüglich keine Informationen vor, ist in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit dem zuständigen Kundenservice aufnehmen soll.

Stellt sich auf Grund der Rückmeldung durch den Bestandsmieter heraus, sich dieser zu dem vorgenannten Personenkreis gehört, ist eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung unverzüglich zurückzunehmen. Bei sonstigen Kündigungen ist zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Fortsetzung des Mietvertrages möglich ist.

Es gilt die Dokumentationspflicht gemäß Arbeitsanweisung A-2014-03. Zusätzlich ist im Fall der Kündigung zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

In allen Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

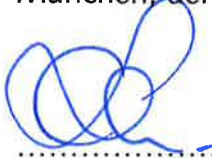
4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für die betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Niederlassungen Nord und Süd bzw. den Bereich Kundenservice bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbeitrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH

GBW Management GmbH

GBW Gebäudemanagement GmbH

GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG

GBW Franken GmbH

GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH

GBW Wohnungs GmbH

GBW Asset GmbH

GBW Asset Delta GmbH

GBW Regerhof GmbH

München, 23.07.2013

ARBEITSANWEISUNG

A-2013-02

Luxusmodernisierungen

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Niederlassungen Nord und Süd, Bereich Technik
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Vorstand / Geschäftsführung am 23.07.2013
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juli 2014

1. Präambel

Die GBW Gruppe hat sich dazu entschieden, die Teile der Sozialcharta, die für die Unternehmen der GBW Gruppe keinen Nachteil darstellen können, bereits vor einem Beherrschungsvertrag bzw. Squeeze-out umzusetzen.

2. Sachverhalt

Aus dem Aktienkaufvertrag zwischen der BayernLB und der Pearl AcquiCo Eins und der Pearl AcquiCo Zwei (Konsortium unter Leitung der PATRIZIA Alternative Investment GmbH) vom 27./28.03.2013 ergeben sich direkte und indirekte Verpflichtungen. Diese resultieren

- aus dem Kaufvertrag und
- aus einer von der Verkäuferin vorgegebenen Sozialcharta.

3. Regelungsinhalte

Die Niederlassungen Nord und Süd sowie der Bereich Technik haben sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Ohne Einwilligung der betroffenen Mieter dürfen keine Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen durchgeführt werden. Bestandswohnungen sind alle Wohnungen, die sich am 27.05.2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befanden. Als nicht im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befindlich gelten Wohnungen, die bereits vor dem 27.05.2013 mit notariellem Kaufvertrag an einen Dritten verkauft wurden. Als im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befindlich gelten Wohnungen, bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27.05.2013 auf eine Gesellschaft der GBW-Gruppe übergegangen ist.

Diese Einschränkung gilt bis zum 27.05.2018 und zugunsten aller Mieter von Bestandswohnungen, gleich ob es sich um Bestandsmieter oder später hinzugekommene Mieter handelt. Die Zustimmung der Mieter ist schriftlich einzuholen und in der Mieterakte zu dokumentieren.

Ob eine Luxusmodernisierung vorliegt, ist in jedem Einzelfall zu prüfen und zu dokumentieren. Die Sozialcharta definiert den Begriff der Luxusmodernisierung wie folgt: „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 Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.“

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.


4. Geltungsbereich


Diese Arbeitsanweisung ist für alle Beschäftigten der GBW Gruppe bindend.

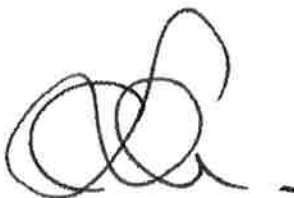
5. Inkrafttreten

Sofort.

München, den 23.07.2013


.....
Ernst Holland


.....
Matthias Steinhauer


.....
Dr. Claus Lehner


.....
Stefan de Greiff

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-05

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zur

Einschränkung von Mieterhöhungen

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Betriebswirtschaft/Mietensteuerung/Portfoliomanagement Niederlassungen/Kundenservice
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Pflichten aus der Sozialcharta gehört unter anderem die **Einschränkung von Mieterhöhungen** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.4 der Sozialcharta.

Bestandsmieter im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Mieter der Immobiliengesellschaften der GBW Gruppe, mit denen am 27. Mai 2013 ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestand oder deren vor dem oder zum 27. Mai 2013 ausgesprochene fristlose Kündigung nachträglich rückwirkend geheilt wurde.

Bestandswohnungen sind alle Wohnungen, die sich am 27.Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor oder am 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Bereiche Betriebswirtschaft, Mietensteuerung und Portfoliomanagement sowie die Niederlassungen Nord und Süd bzw. der Kundenservice haben die Einhaltung der nachfolgenden Regelungen sicher zu stellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

3.1 Mieterhöhungen vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016

Die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter von Bestandswohnungen darf in dem 3-Jahres-Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016 nicht mehr als 15 % gegenüber dem Mietniveau erhöht werden, dass vor dem 27. Mai 2013 bestanden hat. Kostenmieten sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete nicht zu berücksichtigen.

3.2 Mieterhöhungen vom 27. Mai 2016 bis 27. Mai 2018

In den Zeiträumen 27. Mai 2016 bis 27. Mai 2017 sowie 27. Mai 2017 bis 27. Mai 2018 darf die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter von Bestandswohnungen jährlich nicht mehr als 3 % gegenüber der jeweiligen Vorjahressollmiete zuzüglich der prozentualen Steigerung des Verbraucherpreisindex in dem betreffenden vorhergehenden 12-Monats-Zeitraum erhöht werden. Kostenmieten sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete nicht zu berücksichtigen.

3.3 Verkaufte Bestandswohnungen

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete sind die verkauften Bestandswohnungen einzubeziehen, soweit der Verkauf nicht an Mieter oder sonstige Selbstnutzer erfolgt.

Die Sollmieten von verkauften Bestandswohnungen sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete als mit 7 % p.a. erhöht zu berücksichtigen, falls der tatsächliche Erhöhungsbetrag (z.B. durch schriftliche Erklärung des Käufers) in einem Kalenderjahr nicht nachgewiesen werden kann.

3.4 Anrechnungen

Soweit die maßgebliche Sollmiete in den ersten 3 Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als den nach den Ziffern 3.1 und 3.2 zulässigen Prozentsatz erhöht wird, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung der Folgeperiode.

3.5 Kontrollen

Der Bereich Betriebswirtschaft hat die Entwicklung der Sollmieten auf der Grundlage des Monatsreportings sowie halbjährlich durch eine entsprechende Auswertung zu überwachen und die Geschäftsführung sowie den Bereich Mietensteuerung bzw. die Niederlassungen frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

In allen Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

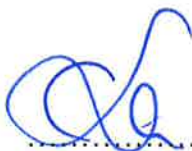
4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Bereiche Betriebswirtschaft und Mietensteuerung sowie die Niederlassungen Nord und Süd bzw. den Kundenservice bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014


.....
Dr. Claus Lehner


.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbetrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH

GBW Management GmbH

GBW Gebäudemanagement GmbH

GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG

GBW Franken GmbH

GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH

GBW Wohnungs GmbH

GBW Asset GmbH

GBW Asset Delta GmbH

GBW Regerhof GmbH

München, 23.07.2013

ARBEITSANWEISUNG

A-2013-01

Wohnungsverkäufe

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Portfoliomanagement
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Vorstand/Geschäftsführung am 23.07.2013
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juli 2014

1. Präambel

Die GBW Gruppe hat sich dazu entschieden, die Teile der Sozialcharta, die für die Unternehmen der GBW Gruppe keinen Nachteil darstellen können, bereits vor einem Beherrschungsvertrag bzw. Squeeze-out umzusetzen.

2. Sachverhalt

Aus dem Aktienkaufvertrag zwischen der BayernLB und der Pearl AcquiCo Eins und der Pearl AcquiCo Zwei (Konsortium unter Leitung der PATRIZIA Alternative Investment GmbH) vom 27./28.03.2013 ergeben sich direkte und indirekte Verpflichtungen. Diese resultieren

- aus dem Kaufvertrag und
- aus einer von der Verkäuferin vorgegebenen Sozialcharta.

3. Regelungsinhalte

Der Bereich Portfoliomanagement hat sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Beim zulässigen Weiterverkauf von Wohnungen ist dafür zu sorgen, dass die Bestimmungen der Sozialcharta zum erweiterten Kündigungsschutz und zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen (§§ 2.1 – 2.3 der Sozialcharta) vom Erwerber eingehalten werden, es sei denn, die Wohnungen werden an Mieter oder sonstige Selbstnutzer verkauft. Es ist sicherzustellen, dass der Erwerber die Vorgaben zur Individualumsetzung der Sozialcharta (Nachtragsangebot an die Mieter) einhält. Darüberhinaus ist im Einzelfall zu entscheiden, ob dem Erwerber die entsprechenden Informationspflichten zur Mietentwicklung, Bestandserhaltung und Weiterverkauf (vgl. Kaufvertragsmuster) aufzuerlegen sind. Es ist das jeweils aktuelle Kaufvertragsmuster zu verwenden.

Es ist zu dokumentieren, dass der GBW Gruppe durch die Weitergabe der Regelungen zum erweiterten Kündigungsschutz und zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen (§§ 2.1 – 2.3 der Sozialcharta) keine Nachteile entstehen.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle Beschäftigten der GBW Gruppe bindend.


5. Inkrafttreten

Sofort.

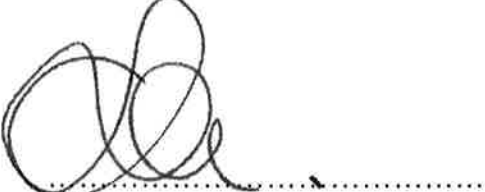
München, den 23.07.2013



Ernst Holland



Matthias Steinhauer



Dr. Claus Lehner



Stefan de Greiff

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-06

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zum

Nachhaltigen Bestandsmanagement

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Betriebswirtschaft, Technik, Niederlassungen
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem das **Nachhaltige Bestandsmanagement** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.5 der Sozialcharta.

Bestandswohnungen im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Wohnungen einschließlich Leerwohnungen, die sich am 27.Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor oder zum 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Bereiche Betriebswirtschaft und Technik sowie die Niederlassungen Nord und Süd bzw. der Bereich Objektbetreuung haben die Einhaltung folgender Regelungen sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

In den ersten fünf Kalenderjahren vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2017 ist zur Sicherstellung eines nachhaltigen Bestandsmanagements der Bestandswohnungen jährlich ein durchschnittlicher Mindestinvestitionsbetrag von 15,00 €/m² Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen aufzuwenden.

Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung sind Investitionsmaßnahmen jeder Art, insbesondere Reparaturen, Modernisierungen, Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob diese Maßnahmen aktivierungspflichtig oder aktivierungsfähig sind.

Höhere Investitionen in einem Kalenderjahr vermindern den aufzuwendenden durchschnittlichen Mindestinvestitionsbetrag für das Folgejahr.

Durch den Käufer von Bestandswohnungen nachgewiesene Investitionen werden auf den jährlich aufzuwendenden Mindestinvestitionsbetrag angerechnet.

Der Bereich Betriebswirtschaft hat die Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auf der Grundlage des Monatsreportings bzw. des forecasts zu überwachen und die Geschäftsführung sowie den Bereich Technik bzw. die Niederlassungen frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Bereiche Betriebswirtschaft und Technik sowie die Niederlassungen Nord und Süd bzw. die Objektbetreuung bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbetrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH
GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG
GBW Franken GmbH
GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
GBW Wohnungs GmbH
GBW Asset GmbH
GBW Asset Delta GmbH
GBW Regerhof GmbH

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-07

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zum

Kommunalen Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Verkauf, Portfoliomanagement
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem das **Kommunale Vorkaufsrecht** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.7 der Sozialcharta.

Bestandswohnungen im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Wohnungen, die sich am 27. Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor oder am 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Bereiche Verkauf und Portfoliomanagement haben die Einhaltung folgender Regelungen sicher zu stellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege des Blockverkaufs oder des Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 Jahren nach dem 27. Mai 2013 beurkundet wird, ist der Stadt oder der Gemeinde, auf deren Gemeindegebiet sich die Bestandswohnung befindet, mit dem Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. BGB einzuräumen. Falls von der Stadt oder der Gemeinde gewünscht, ist das vorgenannte Vorkaufsrecht anstelle dieser der von ihr benannten und gehaltenen kommunalen Wohnungsgesellschaft einzuräumen, sofern hierdurch der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG kein Nachteil entsteht.

Abweichend von den gesetzlichen Vorschriften ist im Kaufvertrag zu regeln, dass das Vorkaufsrecht nur bis zum Ablauf von einem Monat nach dem Empfang der Mitteilung gemäß § 469 Abs.1 BGB angenommen werden darf.

Im Kaufvertrag kann geregelt werden, dass der Vorkaufsberechtigte neben dem Kaufpreis zusätzlich einen Pauschalbetrag von 5% des Kaufpreises zu zahlen hat, den die Verkäuferin zur Erstattung der Kosten des Drittkäufers verwenden wird.

Etwaige gesetzliche Vorkaufsrechte der Mieter sind beim Weiterverkauf zu beachten. Sie gehen dem Kommunalen Vorkaufsrecht vor.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

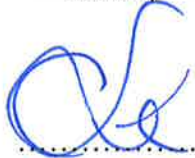
4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für den Verkauf und das Portfoliomanagement bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014


.....
Dr. Claus Lehner


.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbetrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH
GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG
GBW Franken GmbH
GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
GBW Wohnungs GmbH
GBW Asset GmbH
GBW Asset Delta GmbH
GBW Regerhof GmbH

VII. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Hingewiesen wurde auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere auf deren Umfang, Ausübung und Wirkung, und auf das zum Grundbuchvollzug erforderliche Negativzeugnis der Gemeinde.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, ein Negativzeugnis zu den Vorkaufsrechten nach dem BauGB bei der zuständigen Stelle zu beantragen und bei antragsgemäßer Erteilung entgegenzunehmen, sowie den Inhalt des Vertrages mitzuteilen.

Verkäufer und Käufer sind im Fall der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Sämtliche Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander im Zusammenhang mit der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes sind ausgeschlossen. Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, die auf dem Notaranderkonto eingegangene Anzahlung zuzüglich zwischenzeitlich angefallener Zinsen an den Käufer unverzüglich zurückzuzahlen, sobald ihm die Erklärung einer der Parteien über die Ausübung des vorgenannten Rücktrittsrechts zugeht.

VIII. Sozialcharta

Bei Verkauf der Aktien an der GBW AG (nach Formumwandlung nunmehr die GBW GmbH) durch die Bayerische Landesbank, vollzogen am 27.05.2013, haben die Käuferinnen der Aktien, die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, (im Folgenden „Aktienkäuferinnen“) zum Schutz der Mieter vertraglich im Kaufvertrag vom 27./28.03.2013 UR-Nr.: 198/13 der Notarin Dr. Sabine Funke, Frankfurt am Main, verschiedene Pflichten im Rahmen einer Sozialcharta übernommen. Der Käufer bestätigt, dass ihm die vorgenannte Sozialcharta gut bekannt ist. Der Verkäufer ist dieser Sozialcharta als Verpflichteter beigetreten.

Zur Umsetzung der Verpflichtungen der Aktienkäuferinnen aus der Sozialcharta werden zwischen den heutigen Vertragsteilen die folgenden weiteren Vereinbarungen getroffen:

1. Kommunales Vorkaufsrecht

Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Ziffer I.4. dieser Urkunde; die Einräumung des dortigen Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde – respektive zugunsten der von der Gemein-

de gemäß Ziffer 1.4 e benannten Gesellschaft - erfolgte aufgrund einer Verpflichtung aus der Sozialcharta.

Zu dieser Vorkaufsrechtseinräumung vereinbaren die heutigen Vertragsteile ergänzend (in dieser Ziffer 1.) was folgt:

Für den Fall der Vorkaufsrechtsausübung sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von diesem Vertrag durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem anderen Vertragsteil zu Händen des Notars berechtigt.

Im Fall der Vorkaufsrechtsausübung trägt der Verkäufer die mit der Beurkundung dieses Vertrages verbundenen Kosten, eventuelle Grundbuchkosten des heutigen Käufers und sonstige vom heutigen Käufer nachgewiesene fehlgeschlagene Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Ankauf des Vertragsobjekts stehen, soweit diese nicht von der vorkaufsberechtigten Gemeinde zu tragen sind.

Die Übernahme dieser Kosten und Aufwendungen durch den Verkäufer ist auf den pauschalen Aufpreis, den die vorkaufsberechtigte Gemeinde zu zahlen hat, beschränkt.

Weitergehende Ansprüche sind wechselseitig ausgeschlossen.

2. Informationspflichten des Käufers

Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer unter jeweiliger Verwendung des Formulars gemäß Anlage 6 mitzuteilen und auf Verlangen des Verkäufers unter Vorlage der entsprechenden Belege nachzuweisen:

a) Wie sich die Nettokaltmieten der von ihm erworbenen Bestandswohnungen, die von Bestandsmietern (Anlage 1) bewohnt werden, pro Quadratmeter Wohnfläche seit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (Übergang von Nutzen und Lasten) im Durch-

schnitt verändert haben. Eine Wohnung ist dann eine Bestandswohnung, wenn sie sich am 27.05.2013 im wirtschaftlichen Eigentum des Verkäufers befand. Bestandsmieter sind Mieter, mit denen am 27.05.2013 ein ungekündigtes Mietverhältnis bestand.

Vorliegend werden ausschließlich Bestandswohnungen verkauft.

Stichtag für die Informationspflicht hinsichtlich der Mietveränderung ist für das Jahr 2015 der 31.12.2015. Der Käufer teilt dem Verkäufer die Mietänderung zwischen dem Besitzübergang bis zum 31.12.2015 mit. Der Käufer wird dem Verkäufer die notwendigen Informationen bis zum 15.03.2016 mitteilen.

Anschließend teilt der Käufer dem Verkäufer die Mietänderung zwischen dem Datum des Besitzübergangs und dem 27.05.2016 bis zum 15.06.2016 mit. Danach teilt der Käufer dem Verkäufer die Mietänderung zwischen dem 28.05.2016 und dem 27.05.2017 - bis zum 15.06.2017 - und zwischen dem 28.05.2017 und dem 27.05.2018 - bis zum 15.06.2018 - mit.

Fristwährend ist jeweils der Eingang beim Verkäufer.

Der Käufer hat dem Verkäufer zu versichern, dass die Beendigung des Mietverhältnisses Sozialcharta konform erfolgte. Auf Anforderung hat der Käufer dem Verkäufer die weiteren Modalitäten, insbesondere den Beendigungsgrund, die genau bezeichnete Wohnung, den Mieternamen, das Auszugsdatum und die neue Anschrift des Mieters mitzuteilen.

b) Welche Investitionen er in € pro Quadratmeter Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung, Reparaturen, Wartung, Modernisierung und sonstige Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob aktivierungspflichtig oder -fähig, seit Ankauf bzw. seit dem 01.01. bis zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres bei Bestandswohnungen getätigt hat. Der Käufer hat diese Verpflichtungen letztmals für Zeiträume bis zum 31.12.2017 zu erfüllen. Der Käufer wird diese Information dem Verkäufer spätestens bis zum 15.03. eines jeden Kalenderjahres (Eingang beim Verkäufer) mitteilen, somit letztmals zum 15.03.2018.

c) Wenn der Käufer den Vertragsgegenstand oder Teile desselben weiterveräußert bzw. einem Dritten unentgeltlich zuwendet oder nach dem Käufer ein Dritter auf andere Art und Weise das Eigentum erwirbt, wird der Käufer dem Verkäufer den jeweiligen Kaufgegenstand sowie Name und Adresse des Käufers/neuen Eigentümers unverzüglich nach Eigentumsübergang auf den Dritten mitteilen. Diese Informationspflicht besteht mindestens bis zum 31.12.2023 bzw. solange, wie ein Mieter eine Wohnung bewohnt, der einen Kündigungsschutz nach diesem Vertrag / nach der Sozialcharta genießt.

Alle Informationen, die der Käufer dem Verkäufer nach diesem Vertrag schuldet, wird der Käufer dem Verkäufer sowohl in Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) als auch per E-Mail an sozialcharta@gbw-gruppe.de unter jeweiliger Verwendung des Formulars gemäß Anlage 6 zur Verfügung stellen. Der Verkäufer hat das Recht die zugrundeliegenden Unterlagen (Verträge, Rechnungen, WEG Abrechnungen etc.) im Original einzusehen und sich Kopien anzufertigen.

Sofern hinsichtlich des Vertragsgegenstands zukünftig ein WEG Verwalter bestellt wird, wird der Käufer dafür Sorge tragen, dass der Verkäufer die vorgenannten Informationen unmittelbar vom WEG Verwalter erhält. Ist der WEG Verwalter gleichzeitig Sondereigentumsverwalter wird er auch die Informationen zur Miethöhe erteilen. Der Käufer wird dafür Sorge tragen, dass eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung und in den WEG-Verwaltervertrag und in den Sondereigentumsverwaltervertrag aufgenommen wird. Darüberhinaus ermächtigt der Käufer den Verkäufer unwiderruflich dazu, die geschuldeten Informationen beim WEG-Verwalter und beim Sondereigentumsverwalter zu erfragen. Die Pflicht des WEG-Verwalters tritt neben die des Käufers. Bei der Erstellung einer Teilungserklärung sind mindestens die Regelungen gemäß **Anlage 5** aufzunehmen.

d) Der Käufer hat dem Verkäufer umfassend Auskunft über alle Informationen zu erteilen, die für die Überprüfung der Einhaltung der Regelungen dieses Abschnitts VIII erforderlich sind. Diese Pflicht zur Auskunftserteilung umfasst neben der schriftlichen Auskunft insbesondere auch die Vorlage von Dokumenten bzw. Urkunden sowie die Gewährung der Einsichtnahme in relevante Datenbanken.

3.1 Kündigungsschutz

Der Käufer verpflichtet sich, eine Kündigung der Mietverhältnisse von Bestandsmietern, also Mietern, deren Mietverhältnis am 27.05.2013 ungekündigt Bestand hatte (Anlage 1) wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks frühestens auf einen Zeitpunkt nach dem 28.05.2023 auszusprechen.

3.2 Erweiterter Kündigungsschutz

Über den Schutz gem. 3.1 hinaus verpflichtet sich der Käufer, die Mietverhältnisse mit Mietern die am 27.05.2013 das 60zigste Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, bis zum Tode dieser Mieter oder bis zum Tod seines Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters übernommen hat, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zu kündigen. Diese Mieter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

3.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen

Der Käufer verpflichtet sich, ohne Einwilligung des jeweils betroffenen Mieters bis zum 28.05.2018 keine Luxusmodernisierung von Bestandswohnungen durchzuführen. 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 Luxusmodernisierung sind bauliche Maßnahmen, mit denen die Wohnung auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht wird. Der Ausschluss gilt für Bestandswohnungen bis zum vorgenannten Zeitpunkt unabhängig von einem Mieterwechsel.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der vorstehenden Ziffern 3.1 bis 3.3 durch Individualvereinbarung Bestandteil des Mietvertrages mit den (Bestands-)Mieter geworden ist, soweit der Mieter dem nicht widersprochen hat.

3.4 Vertragsstrafe

Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die vorstehenden Kündigungsschutzbestimmung (Kündigungsschutz und / oder erweiterter Kündigungsschutz) und den Ausschluss der Luxusmodernisierung hat der Käufer, an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 50.000,-- pro gekündigter bzw. luxusmodernisierter Wohnung zu zahlen.

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der zugrundeliegende Verstoß gegen die vorstehenden Kündigungsschutzbestimmung (Kündigungsschutz und/oder erweiterter Kündigungsschutz) und den Ausschluss der Luxusmodernisierung innerhalb von drei Monaten nach Begehung des Verstoßes durch den Käufer vollständig rückgängig gemacht wird, einschließlich des Ausgleichs ggf. entstandener Nachteile für den Verkäufer und den Mieter.

Entscheidend für die Verwirkung der Vertragsstrafe ist der Zeitpunkt der Vornahme und nicht der Zeitpunkt der Feststellung der Verwirkungshandlung. Entsprechendes gilt im Fall des Unterlassens. Der Einwand des Fortsetzungszusammenhangs ist ausgeschlossen.

4. Weitergabe der Pflichten gemäß Ziffern 2 und 3

Der Käufer ist bei Weitergabe des Eigentums am Vertragsgegenstand (ganz oder teilweise bspw. als Eigentumswohnungen aufgeteilt nach WEG) verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2 und 3 seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass auch diese ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten müssen.

Der Käufer haftet neben dem jeweiligen Erwerber als Gesamtschuldner für die Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2. und 3. sowie die Auferlegung der Weitergabeverpflichtung gemäß dieser Ziffer 4. Diese gesamtschuldnerische Haftung endet spätestens am 31.01.2025.

Die jeweiligen Erwerber sind jeweils unmittelbar zugunsten des Verkäufers (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) zu verpflichten.

Kommt der Käufer dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, verwirkt er eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises aus dem Kaufvertrag mit dem jeweiligen Rechtsnachfolger, mindestens aber 10 % des Kaufpreises aus diesem Kaufvertrag, höchstens allerdings die Vertragsstrafe, die den Verkäufer aus dem Schuldbeitritt zu den Sozialchartapflichten aus dem Aktienkaufvertrag trifft. Die Grundsätze des Fortsetzungszusammenhangs sind ausgeschlossen.

Die Parteien vereinbaren, dass der Verkäufer das Recht hat, die Mieter, die in den Genuss des Kündigungsschutzes gem. VIII 3.1 und 3.2 kommen, anzuschreiben und die Mieter aufzufordern, den Verkäufer über Kündigungen und/oder Luxusmodernisierungen, die gegen die Sozialcharta verstoßen, zu informieren.

5. Schadensersatz

Kommt der Käufer seinen vorgenannten Pflichten aus den Ziffern 2-4 nicht nach, ist er dem Verkäufer zum Schadensersatz verpflichtet. Der Verkäufer ist hierbei auch berechtigt einen Schaden, der den Aktienkäuferinnen entsteht, geltend zu machen. Dies gilt auch für Schäden, die den Aktienkäuferinnen aus eventuellen Vertragsstrafen im Zusammenhang mit dem Aktienkauf, insbesondere im Zusammenhang mit der o.g. Sozialcharta entstehen. Vergleiche hierzu auch Ziffer 7 dieses Abschnitts.

Die Schadensersatzpflicht des Käufers aus der Verletzung der Informationspflichten gem. Ziffer 2 ist hinsichtlich eventueller Vertragsstrafen des Verkäufers oder der Aktienkäuferinnen im Zusammenhang mit dem Aktienkauf auf EUR 1,5 Mio. begrenzt.

6. Fälligkeit und Verzinsung einer Vertragsstrafe

Eine Vertragsstrafe ist zu Beginn des Kalendermonates, der dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt ist, zur Zahlung fällig. Die Vertragsstrafe ist ab Geltendmachung mit einem Zinssatz von 8 % p.a. zu verzinsen. Mit der Zahlung der Vertragsstrafe ist die Geltendmachung sonstiger Ansprüche, insbesondere eines darüber hinausge-

henden Schadensersatzes bei entsprechendem Nachweis nicht ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe wird auf einen möglichen Schadensersatz angerechnet.

7. Höchstbegrenzung der Vertragsstrafe und des Schadensersatzes im Zusammenhang mit der Sozialcharta

Sämtliche Vertragsstrafen und Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen zur Sozialcharta gemäß dieser Urkunde sind der Höhe nach auf insgesamt 50 % des Kaufpreises gem. III begrenzt. Die Begrenzung gilt auch für Schäden des Verkäufers und / oder der Aktienkäuferinnen aufgrund von Vertragsstrafen, die die Aktienkäuferinnen gegenüber der Bayerischen Landesbank zu zahlen hat.

Briefkopf des Käufers

Per Einwurfeinschreiben

Name und Adresse des Mieters

Ort, Datum

(spätester Versand zwei Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)

Sehr geehrte Frau Mieterin,

Sehr geehrter Herr Mieter,

wir nehmen Bezug auf die Ihnen übersandte Mitteilung der GBW AG, dass die Wohnanlagen [●] durch uns mit Kaufvertrag vom [●] angekauft wurden. Wie Ihnen bereits mitgeteilt wurde, sind am [●] Besitz, Nutzen und Lasten auf uns übergegangen.

Wir freuen uns, das Mietverhältnis entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit Ihnen fortzusetzen!

Bisher war die GBW AG Ihre Vermieterin. Wie Sie aus der Presse erfahren haben, hat die bayerische Landesbank Ihre Anteile an der GBW AG veräußert. Die Käuferinnen dieser Anteile haben sich einer Sozialcharta unterworfen, die Sie als Mieter(in) über das gesetzliche Maß hinaus schützt. Im Kaufvertrag mit der GBW AG haben wir uns verpflichtet diese Regelungen der Sozialcharta zu übernehmen.

Mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erfolgt der gesetzliche Übergang des Mietverhältnisses. Entsprechend den Regelungen in der Sozialcharta machen wir Ihnen hiermit das folgende unbefristete sowie unwiderrufliche Angebot, Ihren mit uns zukünftig bestehenden Mietvertrag, wie folgt zu Ihren Gunsten zu ändern:

1. Wir verzichten hiermit Ihnen gegenüber darauf, eine Kündigung Ihres mit uns bestehenden Mietvertrags wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gemäß 573 Abs. 2 Ziff. 3 BGB auf einen Zeitpunkt vor dem 27.05.2023 auszusprechen.

2. Soweit sie zum 27.5.2013 bereits Ihr 60. Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, gilt der vorgenannte Verzicht bis zu Ihrem Tod oder dem späteren Tod Ihres Ehegatten (m/w) oder Lebenspartners, sofern dieser Ihr Mietverhältnis nach Ihrem Tod übernommen hat.

3. Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum 27.05. 2018 keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter sind bauliche Maßnahmen, 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, zu verstehen. Nicht unter den Begriff der Luxusmodernisierung fallen bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

Soweit sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertragliche Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

Falls Sie diesem Angebot nicht ausdrücklich widersprechen, gehen wir davon aus, dass Sie unser Angebot angenommen haben, ohne dass Sie dies uns gegenüber ausdrücklich erklären müssen. Wir verzichten insoweit auf den Zugang Ihrer Annahmeerklärung.

Wenn Sie am 27.05.2013 über 60 Jahre alt oder schwerbehindert waren, überlassen Sie uns bitte Ihren Personalausweis und / oder Ihren Schwerbehindertenausweis in gut lesbarer Kopie, ansonsten können wir nicht wissen, ob Sie unter den vorgenannten Schutzbereich fallen oder nicht.

Falls Sie zu diesem Änderungsangebot Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen

Eigenhändige Unterschrift des Käufers (siehe § 126 BGB!)

Briefkopf des Käufers

Per Einwurfeinschreiben

Name und Adresse des Mieters

Ort, Datum

(spätester Versand zwei Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)

Sehr geehrte Frau Mieterin,

Sehr geehrter Herr Mieter,

wir nehmen Bezug auf die Ihnen übersandte Mitteilung der GBW AG, dass die Wohnanlagen [●] durch uns mit Kaufvertrag vom [●] angekauft wurden. Wie Ihnen bereits mitgeteilt wurde, sind am [●] Besitz, Nutzen und Lasten auf uns übergegangen.

Wir freuen uns, das Mietverhältnis entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit Ihnen fortzusetzen!

Bisher war die GBW AG Ihre Vermieterin. Wie Sie aus der Presse erfahren haben, hat die bayerische Landesbank Ihre Anteile an der GBW AG veräußert. Die Käuferinnen dieser Anteile haben sich einer Sozialcharta unterworfen, die auch Sie als Mieter(in), der das Mietverhältnis nach dem Stichtag des 27.05.2013 begründet hat, über das gesetzliche Maß hinaus schützt. Im Kaufvertrag mit der GBW AG haben wir uns verpflichtet diese Regelungen der Sozialcharta zu übernehmen.

Mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erfolgt der gesetzliche Übergang des Mietverhältnisses. Entsprechend den Regelungen in der Sozialcharta machen wir Ihnen hiermit das folgende unbefristete sowie unwiderrufliche Angebot, Ihren mit uns zukünftig bestehenden Mietvertrag, wie folgt zu Ihren Gunsten zu ändern:

Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum 27.05. 2018 keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter sind bauliche Maßnahmen, 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, zu verstehen. Nicht unter den Begriff der

Luxusmodernisierung fallen bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

Soweit sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertragliche Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

Falls Sie diesem Angebot nicht ausdrücklich widersprechen, gehen wir davon aus, dass Sie unser Angebot angenommen haben, ohne dass Sie dies uns gegenüber ausdrücklich erklären müssen. Wir verzichten insoweit auf den Zugang Ihrer Annahmeerklärung.

Falls Sie zu diesem Änderungsangebot Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen

Eigenhändige Unterschrift des Käufers (siehe § 126 BGB!)

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-08

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zum

Mitarbeiterschutz

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Bereich Personal
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem der Arbeitnehmerschutz nach Maßgabe von § 4 der Sozialcharta.

3. Regelungsinhalte

Der Bereich Personal hat die folgenden Regelungen zu beachten und deren Einhaltung sicher zu stellen:

Die am 27. Mai 2013 bestehenden Betriebsvereinbarungen dürfen für einen Zeitraum von fünf Jahren bis zum 27. Mai 2018 nicht zulasten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GBW Gruppe gekündigt werden.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBW Gruppe ist für den Zeitraum von fünf Jahren vom 27. Mai 2013 bis zum 27. Mai 2018 die Möglichkeit einer angemessenen Fort- und Weiterbildung anzubieten.

Die am 27. Mai 2013 bestehenden Ausbildungsverhältnisse sind fortzuführen. Während der ersten fünf Jahre vom 27. Mai 2013 bis zum 27. Mai 2018 sind im bisherigen Umfang Auszubildende einzustellen.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für den Bereich Personal bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbetrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH

GBW Management GmbH

GBW Gebäudemanagement GmbH

GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG

GBW Franken GmbH

GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH

GBW Wohnungs GmbH

GBW Asset GmbH

GBW Asset Delta GmbH

GBW Regerhof GmbH

PROJEKT OSKAR

Sozialcharta – GBW-Wohnungen

Augsburg, 08. April 2013



- Die KäuferInnen der GBW AG sind einer umfangreichen, notariell beurkundeten Sozialcharta unterworfen, die nachfolgend als Anlage beigefügt ist.
- Die Regelungen der Sozialcharta zum Kündigungsschutz der Mieter sowie zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen (Ziffern 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta) werden individualvertraglich in den Mietverträgen umgesetzt. Das entsprechende Umsetzungsschreiben soll so schnell wie möglich, spätestens innerhalb von 15 Monaten, nach Vollzug des Kaufvertrages an die Mieter versendet werden.
- Verstöße gegen die Sozialcharta führen zu substantziellen Vertragsstrafen der KäuferInnen.

Projekt Oskar

Sozialcharta

27. März 2013

HENGELER MUELLER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. H.', located in the bottom right corner of the page.

Präambel

- (1) Mit Aktienkaufvertrag vom [o] ("Kaufvertrag") hat die Bayerische Landesbank ("Verkäuferin") ihre Beteiligung an der GBW AG an [o] ("Käuferin 1") sowie [o] ("Käuferin 2") verkauft.
- (2) § 12.1 des Kaufvertrags verweist auf die nachfolgend vereinbarte Sozialcharta, die am Vollzugstag des Kaufvertrags im Verhältnis zwischen den Parteien nach Maßgabe der Bestimmungen in § 12.2 und § 12.3 des Kaufvertrags in Kraft tritt.
- (3) Soweit in § 1 dieser Sozialcharta nicht ausdrücklich anders definiert, haben verwendete Begriffe die im Kaufvertrag definierte Bedeutung.

DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

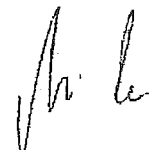
Definitionen

1.1 Bestandsmieter

"Bestandsmieter" sind Mieter, mit denen am Vollzugstag ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung besteht.

1.2 Bestandswohnung

"Bestandswohnung" ist jede Wohnung, die sich am Vollzugstag im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befindet. Als nicht im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befindlich gelten Wohnungen, die bereits vor dem Vollzugstag mit notariellem Kaufvertrag an einen Dritten verkauft wurden. Als im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befindlich gelten Wohnungen, bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem Vollzugstag auf eine Gesellschaft der GBW-Gruppe übergegangen ist.



1.3 Kommunales Vorkaufsrecht

"Kommunales Vorkaufsrecht" hat die in § 2.7.1 zugewiesene Bedeutung.

1.4 Luxusmodernisierung

"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 Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

1.5 Sonstige Selbstnutzer

"Sonstige Selbstnutzer" sind Personen, die die Wohnung im Anschluss an den Kauf selbst zu Wohnzwecken beziehen.

1.6 Verbraucherpreisindex

"Verbraucherpreisindex" ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, "Verbraucherpreisindex für Deutschland, 2005 = 100" oder, soweit der Verbraucherpreisindex nicht mehr ermittelt wird, ein etwa an seine Stelle tretender Index.

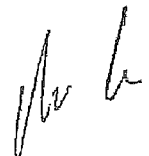
1.7 Vorkaufsberechtigter

"Vorkaufsberechtigter" hat die in § 2.7.1 zugewiesene Bedeutung.

§ 2

Mieterschutz

Die Käuferinnen verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin, dass die Gesellschaften die nachfolgenden Regelungen zum Zwecke des Mieterschutzes beachten:



2.1 Kündigungsschutz

Kündigungen der Mietverhältnisse von Bestandsmietern wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks dürfen frühestens auf einen Zeitpunkt von 10 (zehn) Jahren nach dem Vollzugstag ausgesprochen werden.

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz

Sofern Bestandswohnungen an Bestandsmieter vermietet sind, die zum Vollzugstag das 60. (sechzigste) 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.

2.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen

Ohne Einwilligung der betroffenen Mieter werden während der ersten 5 (fünf) Jahre nach dem Vollzugstag keine Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen durchgeführt.

2.4 Einschränkung Mieterhöhung

2.4.1 Die Nettokaltmieten der Bestandsmieter von Bestandswohnungen, die weder einer Kostenmiete gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz noch einer kommunalen Satzungsmiete unterliegen, dürfen in den ersten drei Jahren nach dem Vollzugstag im Durchschnitt über diesen Bestand insgesamt um nicht mehr als insgesamt 15 % (fünfzehn Prozent) gegenüber dem vor dem Vollzugstag geltenden Mietniveau erhöht werden.

2.4.2 Anschließend dürfen die Nettokaltmieten der Bestandsmieter von Bestandswohnungen, die im jeweiligen Zeitraum weder einer Kostenmiete gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz noch einer kommunalen Satzungsmiete unterliegen, bis zum 5. (fünften) Jahrestag nach Vollzug des Kaufvertrags jährlich im Durchschnitt über diesen Bestand gegenüber der jeweiligen Vorjahresmiete um nicht mehr als 3 % (drei Prozent) zuzüglich der prozentualen Steigerung des Ver-

braucherpreisindexes in dem betreffenden vorhergehenden 12-Monats-Zeitraum, erhöht werden.

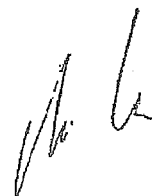
- 2.4.3 Soweit die maßgeblichen Mieten in den ersten drei Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als den nach dem Vorstehenden zulässigen Prozentsatz erhöht werden, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung in der Folgeperiode.

2.5 Nachhaltiges Bestandsmanagement

Die Gesellschaften werden ein nachhaltiges Bestandsmanagement der Bestandswohnungen sicherstellen und dafür für jedes der ersten 5 (fünf) Kalenderjahre ab dem Stichtag einen durchschnittlichen Mindestinvestitionsbetrag von EUR 15 (Euro fünfzehn) pro qm Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen aufwenden. Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung sind Investitionsmaßnahmen jeder Art, insbesondere Reparaturen, Modernisierungen, Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob aktivierungspflichtig oder -fähig. Höhere Investitionen in einem Kalenderjahr vermindern die zu investierenden Beträge für das folgende Kalenderjahr.

2.6 Langfristiger Bestandserhalt

- 2.6.1 Während der ersten 5 (fünf) Jahre nach dem Vollzugstag ist der Grundbestand der GBW-Gruppe dadurch sicherzustellen, dass in jedem 12-Monats-Zeitraum nur 1.500 (eintausendfünfhundert) Bestandswohnungen veräußert werden dürfen. Zukäufe und Neubauten können mit Verkäufen saldiert werden. Entscheidend ist bei Verkäufen und Zukäufen der Übergang von Nutzen und Lasten, bei Neubauten die bezugsfertige Fertigstellung. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum dieser Grenzwert nicht erreicht wird, wird die Differenz auf die Folgeperiode vorgetragen.
- 2.6.2 Zusätzlich zu der Beschränkung aus dem vorhergehenden Absatz ist die Veräußerung von Bestandswohnungen im Wege des Verkaufs von Wohnungseigentum während der ersten 5 (fünf) Jahre nach dem Vollzugstag auf 3 % (drei Prozent) des Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum begrenzt. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum dieser Grenzwert nicht erreicht wird, wird die Differenz auf die Folgeperiode vorgetragen.

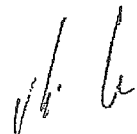


- 2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen
- 2.7.1 Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 (drei) Jahren nach dem Vollzugstag beurkundet wird, ist der Stadt oder Gemeinde, in der sich die jeweilige verkaufte Bestandswohnung befindet ("Vorkaufsberechtigter"), vor Abschluss des Kaufvertrags mit dem Drittkäufer ein vertragliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. BGB einzuräumen ("Kommunales Vorkaufsrecht"). Ausgenommen sind Verkäufe von Bestandswohnungen an die jeweiligen Mieter und Sonstige Selbstnutzer (wie nachstehend in § 3.1 definiert)
- 2.7.2 In Abweichung der gesetzlichen Vorschriften darf das Vorkaufsrecht vorsehen, dass
- 2.7.2.1 das Vorkaufsrecht nur bis zum Ablauf von einem Monat nach dem Empfang der Mitteilung gemäß § 469 Abs. 1 BGB angenommen werden kann; und
- 2.7.2.2 der Vorkaufsberechtigte neben dem Kaufpreis einen Pauschalbetrag von 5 % (fünf Prozent) des Kaufpreises zu zahlen hat, den die Käuferin zur Erstattung der Kosten des Drittkäufers verwenden wird.
- 2.7.3 Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Mieter sind beim Weiterverkauf von Wohnungen zu beachten. Sie gehen dem Kommunalen Vorkaufsrecht vor.

§ 3

Verpflichtungen der Käuferin bei Weiterveräußerungen

- 3.1 Die Käuferinnen haben beim zulässigen Weiterverkauf von Bestandswohnungen während der in § 2 genannten Zeiträume dafür zu sorgen und stehen dafür ein, dass die Bestimmungen zum Mieterschutz gemäß §§ 2.1 bis 2.3 vom Erwerber weiterhin eingehalten werden. Verkäufe von Wohnungen an Mieter und Sonstige Selbstnutzer sind hiervon ausgenommen.
- 3.2 Für Zwecke von § 2.4 ist die verkaufte Bestandswohnung weiterhin in die Durchschnittsberechnung gemäß § 2.4 einzubeziehen, soweit der Verkauf nicht an Mieter und Sonstige Selbstnutzer erfolgt. Soweit die Käuferinnen bei weiterverkauften Bestandswohnungen in einem Kalenderjahr nicht den Nachweis (z.B. durch schriftliche Erklärung des Erwerbers) des tatsächlichen Erhöhungsbetrages führen können, gelten die Mieten von weiterverkauften Wohnungen für Zwecke des § 2.4 als mit 7 % (sieben Prozent) p.a. erhöht.



- 3.3 Hinsichtlich § 2.5 bleibt der zu investierende Gesamtbetrag durch den Verkauf von Bestandswohnungen unberührt. Nachgewiesene Investitionen durch den Erwerber werden auf die Gesamtinvestitionen angerechnet.

§ 4

Mitarbeiterschutz

4.1 Weitergeltung Betriebsvereinbarungen

Die Gesellschaften werden die am Vollzugstag bestehenden Betriebsvereinbarungen für einen Zeitraum von 5 (fünf) Jahren ab dem Vollzugstag nicht ordentlich kündigen.

4.2 Fort- und Weiterbildung

Den Mitarbeitern der Gesellschaften ist für einen Zeitraum von 5 (fünf) Jahren ab dem Vollzugstag die Möglichkeit zur angemessenen Fort- und Weiterbildung anzubieten.

4.3 Ausbildungsverhältnisse

Die am Vollzugstag bei den Gesellschaften bestehenden Ausbildungsverhältnisse sind fortzuführen. Die Gesellschaften werden während der ersten 5 (fünf) Jahre ab dem Vollzugstag im bisherigen Umfang Auszubildende einstellen.

§ 5

Bestehen bleiben weitergehender Rechte

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

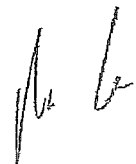


Projekt Oskar

Muster Angebotsschreiben GBW-Mieter

27. März 2013

HENGELER MÜLLER



[*Briefkopf der jeweiligen Wohnimmobiliengesellschaft als Vermieterin*]

[*Name und Adresse des Mieters*]

Aktionärswechsel bei der GBW AG - Änderungsangebot Mietvertrag

[*Ort*], [*Datum*]

Sehr geehrte/r Frau / Herr [○],

wie Sie aus der Presse erfahren haben, hat die Bayerische Landesbank ihren Anteil an der GBW AG an [○] und [○] veräußert.

Der Verkauf lässt den mit Ihnen bestehenden Mietvertrag unberührt, da sich an unserer Stellung als Vermieter durch den Aktionärswechsel nichts geändert hat. Die KäuferInnen haben sich darüber hinaus einer Sozialcharta unterworfen, die Sie als Mieter(in) zukünftig über das gesetzliche Maß hinaus schützt.

Entsprechend den Regelungen dieser Sozialcharta machen wir Ihnen hiermit das folgende unbefristete sowie unwiderrufliche Angebot, Ihren mit uns bestehenden Mietvertrag wie folgt zu Ihren Gunsten zu ändern:

1. Wir verzichten hiermit Ihnen gegenüber darauf, eine Kündigung Ihres mit uns bestehenden Mietvertrages wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 3 BGB auf einen Zeitpunkt vor dem [*zehn Jahre nach Vollzugstag*] auszusprechen.
2. Sofern Sie zum [*Vollzugstag*] bereits ihr 60. Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, gilt der vorgenannte Verzicht bis zu Ihrem Tod oder dem späteren Tod Ihres Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser Ihr Mietverhältnis nach Ihrem Tod übernommen hat.
3. Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum [*fünf Jahre nach Vollzugstag*] keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter versteht man bauliche Maßnahmen, 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. Nicht unter den Begriff der Luxusmodernisierung fallen bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

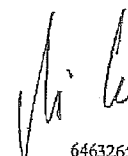
Soweit Sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

Falls Sie diesem Angebot nicht ausdrücklich widersprechen, gehen wir davon aus, dass Sie unser Angebot angenommen haben, ohne dass Sie dies uns gegenüber ausdrücklich erklären müssen. Wir verzichten insoweit auf den Zugang Ihrer Annahmeerklärung.

Falls Sie zu diesem Änderungsangebot Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an. *[Ggf. Ansprechstelle der Wohnimmobiliengesellschaft mit Telefonnummer und Sprechzeiten]*
Wir freuen uns auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

[Wohnimmobiliengesellschaft]



Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014

An die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München

Wir haben auftragsgemäß den Bericht der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, als Käuferinnen sowie der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, als Verkäuferin) genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrundeliegenden tatsächlichen Verhältnissen geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG sind verantwortlich für die Aufstellung des gemäß § 12.4.1 des vorgenannten Aktienkaufvertrags zu erstattenden jährlichen Berichts über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen. Die gesetzlichen Vertreter sind außerdem verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung des Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Aussagen oder Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den in dem Bericht enthaltenen Aussagen und Angaben über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014 getroffen worden sind, abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, soweit es für die Aufstellung des jährlichen Berichts über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen von Bedeutung ist, sowie Nachweise für die Aussagen und Angaben im Bericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stehen die geprüften Aussagen und Angaben in dem Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2014 in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen.

Hinweis zur Haftungs- und Verwendungsbeschränkung

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 5. Dezember 2014/30. Januar 2015 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002. Unsere Bescheinigung ist an die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.

München, 16. April 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Klinger)

Wirtschaftsprüfer


(Argyrakis)

Wirtschaftsprüfer

HINWEIS: Bei dieser PDF-Datei des Prüfungsberichts handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform erstellte und ausgelieferte Prüfungsbericht!

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlchem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.