

**Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG
(vormals: GBW Real Estate GmbH &
Co. KG)
Grünwald und
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG
Augsburg**

Bericht über die Prüfung des Berichts der
Dawonia Real Estate 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 für den Berichtszeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Hinweis: Bei dieser PDF-Datei handelt es sich lediglich
um ein unverbindliches Ansichtsexemplar.
Maßgeblich ist ausschließlich die in Papierform
erstellte Berichterstattung.

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 der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
- 1.2 Anlagen zum Bericht über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
- 1.3 Bescheinigung
- 2 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

1 Prüfungsauftrag

Die gesetzlichen Vertreter der

Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG
(vormals GBW Real Estate GmbH & Co. KG),
Grünwald und der
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG,
Augsburg

– nachfolgend auch kurz „Dawonia“ 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 Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, als Käuferinnen sowie der BayernLB als Verkäuferin) genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 (nachfolgend „Berichtszeitraum 2018“) zu prüfen.

Wir bestätigen, 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 (Revised) (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information), Stand Dezember 2013, durchgeführt. Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 11./13. März 2019 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage 2 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber den Gesellschaften 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 (nunmehr Dawonia Real Estate 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 Dawonia GmbH), Grünwald, erworben.

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 für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

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 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen zu beurteilen.

Die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen 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 Prüfungsbericht aufgeführten Regelungen.

Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der diesem Bericht als Anlage 1.1 beigefügte Bericht der Dawonia und der Pearl Zwei über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

Wir haben die Prüfung in den Monaten Februar bis Juni 2019 durchgeführt.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information), Stand Dezember 2013, 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.

Der IDW Qualitätssicherungsstandard: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) wurde von uns beachtet.

Unsere Prüfungshandlungen haben wir – wie berufsüblich – 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 ferner unter dem 5. Juni 2019 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 Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der „Sozialcharta“ für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 in der Fassung der Anlage 1 folgende Bescheinigung erteilt:

„Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der Dawonia Real Estate 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 für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

An die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg

Wir haben auftragsgemäß den Bericht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, als Käuferinnen sowie der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, als Verkäuferin) genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Dawonia Real Estate 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 für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 getroffen worden sind, abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) (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 Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 11./13. März 2019 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage 2 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017. Unsere Bescheinigung ist an die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.“

München, den 5. Juni 2019

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Franz Klingner)
Wirtschaftsprüfer



(Marco Farrenkopf)
Wirtschaftsprüfer

Hinweis: Bei dieser PDF-Datei handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich die in Papierform erstellte Berichterstattung.

**Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta
für den
Berichtszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018
vorgelegt durch die
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG
(vormals GBW Real Estate GmbH & Co. KG bzw.
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG)
und die
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG**

INHALT:

I. Vorbemerkung	Seite 3
II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta	Seite 4-11
1. Erläuterung Begriffe und Kennzahlen	Seite 4
2. Bericht	Seite 4
2.1 Kündigungsschutz	Seite 4
2.2 Erweiterter Kündigungsschutz	Seite 5
2.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen	Seite 6
2.4 Einschränkung Mieterhöhung	Seite 6
2.5 Langfristiger Bestandserhalt	Seite 8
2.6 Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerungen	Seite 9
2.7 Arbeitnehmerschutz	Seite 10
III. Anlagenverzeichnis	Seite 13

I. Vorbemerkung

Gemäß Aktienkaufvertrag vom 27./28.03.2013 veräußerte die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts (nachfolgend kurz Verkäuferin) ihre Beteiligung an der vormaligen GBW AG (jetzt Dawonia GmbH¹) an die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) sowie an die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG (beide nachfolgend kurz Käuferinnen). Zum Schutz der Mieter und Mitarbeiter der zum Konzern der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG gehörenden Gesellschaften haben die Verkäuferin und die Käuferinnen die als **Anlage 1** zu diesem Bericht beigefügte Sozialcharta vereinbart. Die Sozialcharta ist am 27.05.2013 in Kraft getreten. Die Dawonia GmbH sowie ihre von der Sozialcharta betroffenen Tochtergesellschaften haben die Verpflichtungen aus der Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts übernommen.

Die Käuferinnen haben der Verkäuferin gemäß Aktienkaufvertrag 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.

Im nachfolgenden Bericht für das Jahr 2018 wird über die Einhaltung folgender Regelungen der Sozialcharta nicht mehr berichtet:

- § 2.4.1 - Einschränkung Mieterhöhung für den Zeitraum 27.05.2013 bis 27.05.2016
- § 2.5 - Nachhaltiges Bestandsmanagement
- § 2.7 - Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterveräußerungen.

Die vorgenannten Regelungen haben im Berichtsjahr 2018 wegen Ablaufs der jeweils vereinbarten Laufzeit keine Geltung mehr. Die Berichte über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen wurden während der Dauer ihrer Geltung durch die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und bestätigt. Die entsprechenden Prüfungsberichte für die Berichtsjahre 2013 bis 2017 bzw. für den Berichtszeitraum 27.05.2013 - 27.05.2017 sind unter www.dawonia.de/Unternehmen/Firmenportrait abrufbar.

Im Übrigen wurden die im Berichtszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018 geltenden Vorgaben der Sozialcharta wie nachfolgend dargestellt vollständig eingehalten.

¹ Im Zuge eines im Januar 2019 umgesetzten Rebrandings wurden die zu der vormaligen GBW Gruppe (jetzt Dawonia) gehörenden Gesellschaften umfirmiert. Die vormalige GBW Real Estate GmbH & Co. KG sowie die vormalige GBW GmbH firmieren nun als Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG bzw. Dawonia GmbH.

II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta

1. Erläuterung Begriffe und Kennzahlen

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 01.01.2018 bis 31.12.2018. Sofern sich der Bericht auf einen anderen Zeitraum bezieht, wird dieser Zeitraum benannt.

Die Dawonia GmbH sowie ihre bestandshaltenden Tochtergesellschaften werden im Folgenden als Gesellschaften der Dawonia 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	31.067
• Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013 abzgl. Bestandsmieter mit Kostenmiete	23.036

2. Bericht

Die Einhaltung und die Umsetzung der Vorgaben aus der Sozialcharta werden durch Arbeitsanweisungen, die für alle Mitarbeiter/Innen der Personal führenden Gesellschaften der Dawonia verbindlich sind, darin festgelegte Kontrollmaßnahmen bzw. Prüf- und Dokumentationspflichten sowie ein umfassendes Reporting gewährleistet. Die Arbeitsanweisungen sind diesem Bericht als Anlagen beigefügt.

2.1 Kündigungsschutz gemäß § 2.1 der Sozialcharta

Der Kündigungsschutz für Bestandsmieter der Gesellschaften der Dawonia gemäß § 2.1 der Sozialcharta wird in der Arbeitsanweisung A-2014-03 geregelt (vgl. **Anlage 2**). Die Arbeitsanweisung lautet wie folgt:

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 (jetzt Wohnung der Dawonia) 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.

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2017 bis 27.05.2018 sowie in dem Zeitraum 27.05.2018 bis 31.12.2018 wurden Mietverträge von Bestandsmietern bzw. von solchen Bestandsmietern, die nach dem 27.05.2013 in eine andere Wohnung der Dawonia umgesetzt wurden oder umgezogen sind, weder wegen Eigenbedarfs noch wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt.

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz gemäß § 2.2 der Sozialcharta

Der erweiterte Kündigungsschutz für besonders geschützte Bestandsmieter der Dawonia gemäß § 2.2 der Sozialcharta wird durch die Arbeitsanweisung A-2014-04 wie folgt geregelt (vgl. **Anlage 3**):

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 (jetzt Wohnung der Dawonia) umgesetzt wurden oder umgezogen sind.

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

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 2013 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 im Fall der Kündigung zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

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 2013 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, dass 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.

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2017 bis 27.05.2018 sowie in dem Zeitraum 27.05.2018 bis 31.12.2018 wurden Mietverträge von Bestandsmietern bzw. von solchen Bestandsmietern, die nach dem 27.05.2013 in eine andere Wohnung der Dawonia umgesetzt wurden oder umgezogen sind und die durch § 2.2 der Sozialcharta besonders geschützt werden, weder wegen Eigenbedarfs noch wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung oder aus sonstigen Gründen gekündigt.

2.3 Ausschluss von Luxusmodernisierungen gemäß § 2.3 der Sozialcharta

Die Vorgaben zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen gemäß § 2.3 der Sozialcharta sind in der Arbeitsanweisung A-2014-02 geregelt und lauten wie folgt (vgl. **Anlage 4**):

Die geplante Modernisierung von Bestandswohnungen muss grundsätzlich den technischen Umsetzungskonzepten der Vorjahre entsprechen. Hierbei sind die Kriterien zu berücksichtigen, die anlässlich der Abstimmung zwischen den Parteien des Aktienkaufvertrages herangezogen wurden (vgl. Besprechungsprotokolle vom 20.10. und 28.10.2014).

Sofern im Einzelfall bauliche Maßnahmen in Bestandswohnungen geplant sind, die Luxusmodernisierungen im Sinne der Sozialcharta darstellen, so dürfen diese Maßnahmen in den ersten 5 Jahren nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) ohne Einwilligung der betroffenen Mieter nicht durchgeführt werden.

Vor der Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist eine schriftliche Einwilligung des betroffenen Mieters einzuholen. Die Einwilligung, die auch Bestandteil einer Modernisierungsvereinbarung sein kann, ist in der Mieterakte zu dokumentieren.

Die vorgenannte Regelung findet Anwendung auf sämtliche Mieter von Bestandswohnungen unabhängig davon, ob es sich um Bestands- oder Neumieter handelt.

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2017 bis 27.05.2018 sind keine Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen ohne Einwilligung der betroffenen Mieter durchgeführt worden.

Da die vereinbarte 5-jährige Laufzeit der Regelung zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen gemäß § 2.3 der Sozialcharta am 27.05.2018 endete, erfolgt hierzu zukünftig keine Berichterstattung mehr.

2.4 Einschränkung Mieterhöhung / Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerungen gemäß §§ 2.4.2 und 3.2 der Sozialcharta

Die Vorgaben zur Einschränkung von Mieterhöhungen gemäß § 2.4.2 sowie die diesbezügliche Einbeziehung verkaufter Bestandswohnungen gemäß § 3.2 der Sozialcharta regelt die Arbeitsanweisung A-2014-05 wie folgt (vgl. **Anlage A 5**):

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.

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.

Anrechnungen

Soweit die maßgebliche Sollmiete in den ersten 3 Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als nach dem zulässigen Prozentsatz (15 % bzw. 3 %) erhöht wird, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung der Folgeperiode.

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.

Nach Maßgabe von § 2.4.2 der Sozialcharta durften die Sollmieten für Bestandsmieter von Bestandswohnungen in dem 12-Monatszeitraum 27.05.2017 bis 27.05.2018 im Jahresdurchschnitt gegenüber der jeweiligen Vorjahresmiete um nicht mehr als 3 % zuzüglich 1,96 % (Steigerung Verbraucherpreisindex im vorangegangenen 12-Monatszeitraum) d.h. um nicht mehr als 4,96 % erhöht werden.

In dem 12-Monatszeitraum 27.05.2017 bis 27.05.2018 erhöhten sich die durchschnittlichen Sollmieten für Bestandsmieter von Bestandswohnungen um 2,69 % von 7,65 € zum 27.05.2017 auf 7,86 € zum 27.05.2018. Der zulässige prozentuale Grenzwert von 4,96 % wurde damit deutlich unterschritten und die Vorgaben gemäß § 2.4.2 der Sozialcharta somit vollumfänglich eingehalten.

Dabei musste die durchschnittliche Sollmiete für den Vorjahreszeitraum 27.05.2016 bis 27.05.2017², die Grundlage für die Ermittlung der entsprechenden Durchschnittsmiete in der hier relevanten Folgeperiode 27.05.2017 bis 27.05.2018 ist, neu berechnet werden, da sich bedingt durch die Fluktuation von Bestandsmietern in der Folgeperiode die Anzahl der zu berücksichtigenden Mietverhältnisse mit Bestandsmietern von Bestandswohnungen entsprechend verringert hatte. Die durchschnittliche Sollmiete im Vorjahreszeitraum betrug danach 7,65 €.

Ein Vortrag gemäß § 2.4.3 der Sozialcharta wegen nicht ausgenutzter Mietsteigerungspotentiale aus dem Vorjahreszeitraum 27.05.2016 bis 27.05.2017 wurde nicht berücksichtigt, da die tatsächliche prozentuale Erhöhung der Durchschnittssollmiete in der hier relevanten Folgeperiode 27.05.2017 bis 27.05.2018 bereits ohne Ausnutzung des Vortrags deutlich unterhalb des gemäß § 2.4.2 der Sozialcharta zulässigen prozentualen Grenzwertes von 4,96 % liegt.

Weiterhin blieben bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmieten die Kostenmieten gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz und kommunale Satzungsmieten³ unberücksichtigt. Kostenmieten sind im Fall der Gesellschaften der Dawonia 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 der an Mieter oder sonstige Selbstnutzer veräußerten Bestandswohnungen. Sofern die Erwerber den Nachweis des tatsächlichen Erhöhungsbetrages nicht erbrachten, wurden die Mieten dieser Bestandswohnungen entsprechend § 3.2 der Sozialcharta als mit 7 % p.a. erhöht berücksichtigt.

Die vereinbarte 5-jährige Laufzeit der Regelungen zur Einschränkung von Mieterhöhungen endete gemäß § 2.4.2 der Sozialcharta am 27.05.2018. Hierzu erfolgt somit zukünftig keine Berichterstattung mehr.

² Vgl. Sozialchartabericht 2017.

³ Kommunale Satzungsmieten sind in Bayern nicht eingeführt worden.

2.5 Langfristiger Bestandserhalt gemäß § 2.6 der Sozialcharta

Die Vorgaben zum langfristigen Bestandserhalt gemäß § 2.6 der Sozialcharta werden in der Arbeitsanweisung A-2014-09 wie folgt geregelt (vgl. **Anlage 6**):

Während der ersten 5 Jahre nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) dürfen zur Sicherstellung des Grundbestandes der GBW Gruppe (jetzt Dawonia) in jedem 12-Monats-Zeitraum nur 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden. Zukäufe und Neubauten können mit Verkäufen saldiert werden. Als maßgeblicher Zeitpunkt ist bei Ver- und Zukäufen der Übergang von Nutzen und Lasten und bei Neubauten die Bezugsfertigstellung zu berücksichtigen. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum weniger als 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden, ist die Differenz zu diesem Grenzwert auf die Folgeperiode vorzutragen.

Zusätzlich zu der vorbeschriebenen Beschränkung ist die Veräußerung von Bestandswohnungen im Wege des Verkaufs von Wohnungseigentum (Einzelprivatisierung) in den ersten 5 Jahren nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) auf 3 % des Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum begrenzt. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum weniger als 3 % des jeweiligen Wohnungsbestandes im Wege der Einzelprivatisierung veräußert werden, ist die Differenz zu diesem Grenzwert auf die Folgeperiode vorzutragen.

Auf die Veräußerung von Neubauwohnungen bzw. zugekauften Wohnungen findet § 2.6 der Sozialcharta keine Anwendung.

Kontrollmaßnahmen

Die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft haben unter Berücksichtigung von Zukäufen und Neubauten die Begrenzung des Verkaufs von Bestandswohnungen auf 1.500 und die Begrenzung von Einzelprivatisierungen auf 3 % des jeweiligen Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum auf der Grundlage des Monats-Reportings sowie regelmäßiger Auswertungen zu überwachen und die Geschäftsführung frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

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

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2017 bis 27.05.2018 wurden die Vorgaben von § 2.6 der Sozialcharta eingehalten.

Die Gesellschaften der Dawonia haben in dem vorgenannten Zeitraum ohne Berücksichtigung von Zukäufen und Neubauten 300 Bestandswohnungen mit Nutzen- und Lastenübergang veräußert. 243 Wohneinheiten wurden im Rahmen von Neubaumaßnahmen fertiggestellt bzw. mit Nutzen- und Lastenübergang erworben.

Der Gesamtwohnungsbestand der Gesellschaften der Dawonia hat sich somit nach Saldierung von Ver- und Zukäufen bzw. Neubauten in dem genannten 12-Monatszeitraum von 28.840 Bestandswohnungen zum Stichtag 27.05.2017 um 57 Wohnungen auf 28.783 Wohnungen zum 27.05.2018 verringert. Von 300 veräußerten Bestandswohnungen wurden 110 Bestandswohnungen im Wege des Blockverkaufs und 190 Bestandswohnungen durch Einzelprivatisierung (d.h. Verkauf von Wohnungseigentum) veräußert. Das entspricht bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand von 28.840 einer Privatisierungsquote von rd. 0,66 %.

Da die vereinbarte 5-jährige Laufzeit der Regelungen zum Langfristigen Bestandserhalt gemäß § 2.6 der Sozialcharta am 27.05.2018 endete, erfolgt hierzu zukünftig keine Berichterstattung mehr.

2.6 Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerungen gemäß § 3.1 der Sozialcharta

Die Übernahme der Vorgaben aus der Sozialcharta durch Erwerber beim Kauf von Bestandswohnungen gemäß § 3.1 der Sozialcharta ist in der Arbeitsanweisung A-2013-01 wie folgt geregelt (vgl. **Anlage 7**):

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. Darüber 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 (jetzt Dawonia) 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.

Die Gesellschaften der Dawonia haben bei den in dem 12-Monatszeitraum 27.05.2017 bis 27.05.2018 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. Ein Auszug aus dem in dem genannten 12-Monatszeitraum verwendeten Kaufvertragsmuster ist diesem Bericht als **Anlage 8** beigefügt.

Mit dem Ablauf der 5-jährigen Laufzeit der Regelung zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen am 27.05.2018 (vgl. § 2.3 der Sozialcharta) endete die Verpflichtung der Gesellschaften der Dawonia, die Erwerber beim zulässigen Weiterverkauf von Bestandswohnungen gemäß § 3.1 der Sozialcharta zur weiteren Einhaltung der Vorgaben zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen zu verpflichten.

Demgemäß entfiel bei in dem Zeitraum 27.05.2018 bis 31.12.2018 beurkundeten Blockverkäufen oder Einzelprivatisierungen die entsprechende Regelung im Kaufvertrag. Die Regelungen zum Kündigungsschutz bzw. zum Erweiterten Kündigungsschutz sind demgegenüber weiterhin Bestandteil der von der Dawonia verwendeten Kaufvertragsmuster. Das mit Wegfall der Regelung zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen entsprechend geänderte Kaufvertragsmuster ist diesem Bericht als **Anlage 9** beigefügt.

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 und 2.2 bzw. § 2.3 der Sozialcharta auch dem Dritterwerber verbindlich aufzuerlegen.

2.7 Arbeiterschutz gemäß § 4 der Sozialcharta

Die Vorgaben zum Arbeiterschutz gemäß § 4 der Sozialcharta regelt die Arbeitsanweisung A-2014-08 wie folgt (vgl. **Anlage 10**):

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 (jetzt Dawonia) gekündigt werden.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBW Gruppe (jetzt Dawonia) 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.

Personal führende Gesellschaften der Dawonia sind im Berichtszeitraum die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, die sich bereits durch die Vereinbarung der Sozialcharta im Aktienkaufvertrag zur Einhaltung der Arbeiterschutzklauseln verpflichtet hat sowie die Dawonia Management GmbH und die Dawonia Gebäudemanagement GmbH, die die Verpflichtungen aus der Sozialcharta und damit zum Arbeiterschutz durch schriftliche Schuldbekanntmachung vom 07.05.2014 übernommen haben.

Die Vorgaben zum Arbeiterschutz gemäß § 4 der Sozialcharta wurden in dem 12-Monatszeitraum 27.05.2017 bis 27.05.2018 eingehalten. Keine der zum Vollzugstag bestehenden Betriebsvereinbarungen wurde einseitig durch eine der vorgenannten Gesellschaften der Dawonia gekündigt. Den Mitarbeitern der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, der Dawonia Management GmbH und der Dawonia Gebäudemanagement GmbH wurden Angebote zur angemessenen Fort- und Weiterbildung unterbreitet. Die Kosten für Fort- und Weiterbildung erhöhten sich von 328.630 € im Jahr 2017 auf 339.988 € im Jahr 2018.

Alle zum 27.05.2013 bestehenden Ausbildungsverhältnisse wurden fortgeführt bzw. zum Teil nach Abschluss der Ausbildungsverhältnisse in unbefristete Arbeitsverhältnisse überführt. Gleichzeitig wurden neue Ausbildungsverhältnisse abgeschlossen. Zum 31.12.2018 bestand mit 13 jungen Menschen ein Ausbildungsverhältnis.

Die gemäß § 4 der Sozialcharta vereinbarte 5-jährige Laufzeit der Regelung zum Arbeiterschutz endete am 27.05.2018. Eine Berichterstattung erfolgt hierzu daher zukünftig nicht mehr.

Für die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG

Grünwald, den 3. April 2019

Die Geschäftsführerin Dawonia RE General Partner GmbH, Grünwald

vertreten durch die Geschäftsführer

Dr. Claus Lehner

Simone Büber-Monath

Sebastian Gefeller

Klaus Schmitt

Jens Urban

Für die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG

Augsburg, den 3. April 2019

Die Geschäftsführerin Blitz 13-309 GmbH, Augsburg

vertreten durch die Geschäftsführer

Karim Bohn

Klaus Schmitt

Jens Urban

III. Anlagenverzeichnis

Sozialcharta	Anlage 1
Arbeitsanweisung A-2014-03	Anlage 2
Arbeitsanweisung A-2014-04	Anlage 3
Arbeitsanweisung A-2014-02	Anlage 4
Arbeitsanweisung A-2014-05	Anlage 5
Arbeitsanweisung A-2014-09	Anlage 6
Arbeitsanweisung A-2013-01	Anlage 7
Auszug Musterkaufvertrag	Anlage 8
Auszug Musterkaufvertrag	Anlage 9
Arbeitsanweisung A-2014-08	Anlage 10

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 area 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

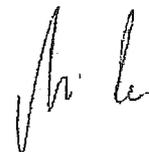
Definitionen

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.

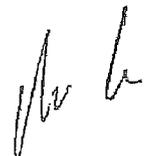
1.7 Vorkaufsberechtigter

"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-

braucherpreisindex 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.

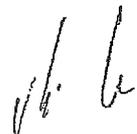


- 2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen
- 2.7.1 Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 (drei) Jahren nach dem Vollzugstag beurkundet wird, ist der Stadt oder Gemeinde, in der sich die jeweilige verkaufte 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.

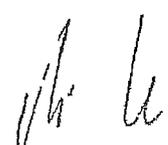
4.3 Ausbildungsverhältnisse

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.

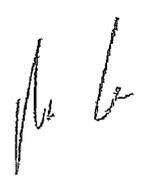


Projekt Oskar

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 [o],

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

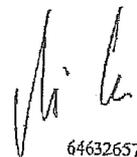
Soweit Sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

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]



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.

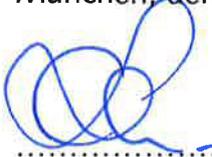
4. Geltungsbereich

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, 14.07.2015

ARBEITSANWEISUNG A-2014-02

der Geschäftsführungen von
GBW Real Estate GmbH & Co. KG
 (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG)
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH

Ausschluss Luxusmodernisierungen

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Bereiche Technik und Verkauf, Niederlassungen
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juli 2016

1. Präambel

Die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG (nachfolgend Käuferinnen) haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27.05.2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen der GBW Real Estate GmbH & Co. KG sowie der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und der GBW GmbH (vormals GBW AG) haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07.05.2014 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 **Ausschluss von Luxusmodernisierungen** nach Maßgabe von § 2.3 der Sozialcharta. Die Einhaltung dieser Vorgaben haben die betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.

3. Begriffsbestimmungen

Soweit die vorgenannte Regelung auf **Bestandswohnungen** Bezug nimmt, sind darunter alle Wohnungen einschließlich Leerwohnungen zu verstehen, die sich am 27.05.2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27.05.2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Nutzen und Lasten vor dem 27.05.2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist.

Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor oder zum 27.05.2013 erfolgte.

Bestandsmieter sind Mieter, mit denen am Vollzugstag (27.05.2013) ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestand bzw. besteht. Neumieter sind Mieter, die nach dem Vollzugstag ein Mietverhältnis über eine Bestandswohnung eingegangen sind.

Luxusmodernisierungen sind nach Maßgabe der Sozialcharta bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise verändern, dass die betroffene Bestandswohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht.

Bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden, sind gemäß Sozialcharta keine Luxusmodernisierungen.

Vergleichbare **Modernisierungsmaßnahmen**, die den technischen Umsetzungskonzepten der Vorjahre entsprechen (u.a. Modernisierung der Objekte Adalbertstraße, Kaulbachstraße und Rhein-Mainzer-Straße in München), stellen ebenfalls keine Luxusmodernisierungen im Sinne der Sozialcharta dar. Gleiches gilt für Ausbau- bzw. Umbaumaßnahmen (u.a. Aufstockung, Dachgeschossausbau und Anbau), durch die zusätzliche Wohnfläche (Neubaufäche) geschaffen wird. Die diesbezüglichen Festlegungen der Parteien des Aktienkaufvertrages in den Besprechungsprotokollen vom 20./28.10.2014 sind dieser Arbeitsanweisung als Anlagen beigelegt.

4. Regelungsinhalte

Die Bereiche Technik und Verkauf sowie die Niederlassungen haben die Einhaltung folgender Regelungen sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Die geplante Modernisierung von Bestandswohnungen muss grundsätzlich den technischen Umsetzungskonzepten der Vorjahre entsprechen. Hierbei sind die Kriterien zu berücksichtigen, die anlässlich der Abstimmung zwischen den Parteien des Aktienkaufvertrages herangezogen wurden (vgl. Besprechungsprotokolle vom 20./28.10.2014).

Sofern im Einzelfall bauliche Maßnahmen in Bestandswohnungen geplant sind, die Luxusmodernisierungen im Sinne der Sozialcharta darstellen, so dürfen diese Maßnahmen in den ersten 5 Jahren nach dem Vollzugstag (27.05.2013) ohne Einwilligung der betroffenen Mieter nicht durchgeführt werden.

Vor der Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist eine schriftliche Einwilligung des betroffenen Mieters einzuholen.

Die Einwilligung, die auch Bestandteil einer Modernisierungsvereinbarung sein kann, ist in der Mieterakte zu dokumentieren.

Die vorgenannte Regelung findet Anwendung auf sämtliche Mieter von Bestandswohnungen unabhängig davon, ob es sich um Bestands- oder Neumieter handelt.

5. Kontrollmaßnahmen

Zur Sicherstellung der Vorgaben aus § 2.3 der Sozialcharta haben die Bereiche Technik und Verkauf sowie die Niederlassungen vor jeder geplanten Modernisierungsmaßnahme eine Abstimmung mit bzw. Freigabe durch die Geschäftsführung herbeizuführen. Die Freigabe ist mit Begründung in der Projektakte zu dokumentieren.

6. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft bis zum 27.05.2018 bindend.

7. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung ersetzt die Arbeitsanweisung A-2013-2 vom 23.07.2013, die mit Inkrafttreten dieser Arbeitsanweisung aufgehoben wird. Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 15.07.2015



Dr. Claus Lehner



Stefan de Greiff



Dr. Thomas Hartmann

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.

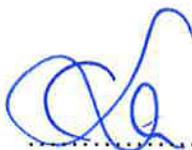
4. Geltungsbereich

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, 15.07.2015

ARBEITSANWEISUNG A-2014-09

der Geschäftsführungen von
GBW Real Estate GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH

Langfristiger Bestandserhalt

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juli 2016

1. Präambel

Die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals 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.

Mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen der GBW Real Estate GmbH & Co. KG sowie der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und der GBW GmbH (vormals GBW AG) 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 Sicherstellung des **Langfristigen Bestandserhalts** nach Maßgabe von § 2.6 der Sozialcharta. Die Einhaltung dieser Vorgaben haben die betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.

3. Begriffsbestimmungen

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 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. Soweit in der vorgenannten Regelung auf den Wohnungsbestand Bezug genommen wird, sind davon auch Wohnungen umfasst, die nicht Bestandswohnung im Sinne der Sozialcharta sind (z.B. Zukäufe, Neubauten).

4. Regelungsinhalte

Die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft haben auch weiterhin die Einhaltung folgender Regelungen sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Während der ersten 5 Jahre nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) dürfen zur Sicherstellung des Grundbestandes der GBW Gruppe in jedem 12-Monats-Zeitraum nur 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden. Zukäufe und Neubauten können mit Verkäufen saldiert werden. Als maßgeblicher Zeitpunkt ist bei Ver- und Zukäufen der Übergang von Nutzen und Lasten und bei Neubauten die Bezugsfertigstellung zu berücksichtigen. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum weniger als 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden, ist die Differenz zu diesem Grenzwert auf die Folgeperiode vorzutragen.

Zusätzlich zu der vorbeschriebenen Beschränkung ist die Veräußerung von Bestandswohnungen im Wege des Verkaufs von Wohnungseigentum (Einzelprivatisierung) in den ersten 5 Jahren nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) auf 3% des Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum begrenzt. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum weniger als 3% des jeweiligen Wohnungsbestandes im Wege der Einzelprivatisierung veräußert werden, ist die Differenz zu diesem Grenzwert auf die Folgeperiode vorzutragen.

Auf die Veräußerung von Neubauwohnungen bzw. zugekauften Wohnungen findet § 2.6 der Sozialcharta keine Anwendung.

5. Kontrollmaßnahmen

Die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft haben unter Berücksichtigung von Zukäufen und Neubauten die Begrenzung des Verkaufs von Bestandswohnungen auf 1.500 und die Begrenzung von Einzelprivatisierungen auf 3% des jeweiligen Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum auf der Grundlage des Monats-Reportings sowie regelmäßiger Auswertungen zu überwachen und die Geschäftsführung frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

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

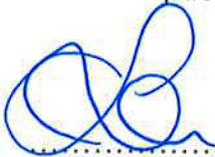
6. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft bis zum 27. Mai 2018 bindend.

7. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 15.07.2015



Dr. Claus Lehner



Stefan de Greiff



Dr. Thomas Hartmann

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.

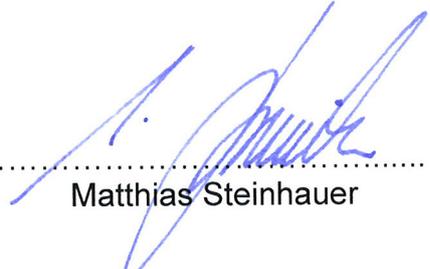
5. Inkrafttreten

Sofort.

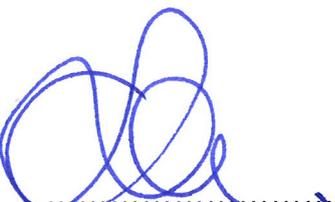
München, den 23.07.2013



.....
Ernst Holland



.....
Matthias Steinhauer



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Stefan de Greiff

XII.

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 Inhalt dieser Sozialcharta ist dem Käufer bekannt.

Der Verkäufer ist dieser Sozialcharta als Verpflichteter beigetreten.

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

1. Entfällt.

2. Kündigungsschutz

2.1 Im Allgemeinen

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

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz

Über den Schutz gemäß 2.1. hinaus verpflichtet sich der Käufer, das Mietverhältnis mit einem Mieter, der am 27.05.2013 das 60zigste Lebensjahr vollendet hatte oder

schwerbehindert war, bis zum Tode dieses Mieters oder bis zum Tod seines Ehegatten (m/w) oder Lebenspartners (m/w), sofern dieser das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters übernommen hat, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Vertragsgegenstandes zu kündigen. Diese Mieter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

3. Luxusmodernisierungen

3.1 Ausschluss von Luxusmodernisierungen

Der Käufer verpflichtet sich, ohne Einwilligung des betroffenen Mieters bis zum 28.05.2018 keine Luxusmodernisierung der vertragsgegenständlichen Wohnung durchzuführen. Eine Luxusmodernisierung ist eine bauliche Maßnahme, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändert, 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 den Kaufgegenstand bis zum vorgenannten Zeitpunkt unabhängig von einem Mieterwechsel.

3.2 Verpflichtung bei Neuabschluss eines Mietvertrages

Bei Neuabschluss eines Mietvertrags wird der Käufer die folgende Regelung in den Mietvertrag aufnehmen: "Der Vermieter verpflichtet sich, ohne Einwilligung des betroffenen Mieters bis zum 28.05.2018 keine Luxusmodernisierung der Wohnung durchzuführen. Eine Luxusmodernisierung ist eine bauliche Maßnahme, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändert, 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." Dies ist dem Verkäufer auf dessen Anforderung hin nachzuweisen.

4. Individualumsetzung

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der vorstehenden Ziffern 2. und 3.1 durch Individualvereinbarung Bestandteil des Mietvertrages mit den (Bestands-)Mieter geworden ist, soweit der Mieter dem nicht widersprochen hat.

5. Weitergabe der Pflichten gemäß Ziffern 2 bis 4 an Rechtsnachfolger

Der Käufer ist bei Weitergabe des Eigentums am Vertragsgegenstand verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2 bis 4 seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass auch diese ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten müssen. Der Käufer haftet für die Weitergabe der Verpflichtungen durch seinen Rechtsnachfolger. Die jeweiligen Erwerber sind jeweils unmittelbar zugunsten des Verkäufers des gegenwärtigen Kaufvertrages (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) zu verpflichten, so dass der heutige Verkäufer vom jeweiligen Folgeerwerber unmittelbar die Einhaltung dieser Verpflichtungen einfordern und bei Verletzung der Pflichten durch einen Folgeerwerber eventuellen Schadensersatz unmittelbar geltend machen kann.

6. Informationspflicht bei Weiterverkauf

Wenn der Käufer den Kaufgegenstand 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 Verkäu-

fer 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.

7. Entfällt.

8. Zustimmung WEG Verwalter zum Verkauf

Der Käufer ist ausdrücklich damit einverstanden, dass der WEG-Verwalter die bei Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum erforderliche Verwalterzustimmung erst dann erteilen darf, wenn im jeweiligen Erwerbsvertrag sichergestellt ist, dass der Erwerber in die Pflichten gemäß dieser Ziffer XII. eintritt.

9. Weitergabe der Pflichten gemäß Ziffern 6 und 8 an Rechtsnachfolger

Der Käufer ist bei Weitergabe des Eigentums am Vertragsgegenstand verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 6 und 8 seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass auch diese ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten müssen. Der Käufer haftet für die Weitergabe der Verpflichtungen durch seinen Rechtsnachfolger. Die jeweiligen Erwerber sind jeweils unmittelbar zugunsten des Verkäufers des gegenwärtigen Kaufvertrages (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) zu verpflichten, so dass der heutige Verkäufer vom jeweiligen Folgererwerber unmittelbar die Einhaltung dieser Verpflichtungen einfordern und bei Verletzung der Pflichten durch einen Folgererwerber eventuellen Schadensersatz unmittelbar geltend machen kann.

10. Vertragsstrafen und Schadensersatz

a. Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die Verpflichtungen in vorstehenden Ziffern 2, 3 und 5 hat der Käufer an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von je EUR 50.000,00 pro Pflichtverletzung zu zahlen.

b. Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die Verpflichtungen in vorstehender Ziffer 9 hat der Käufer an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von je EUR 10.000,00 pro Pflichtverletzung zu zahlen.

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der zugrundeliegende Verstoß innerhalb von drei Monaten nach Begehung des Verstoßes durch den Käufer vollständig rückgängig gemacht wird (einschließlich des Ausgleichs ggf. entstandener Nachteile des Mieters und des Verkäufers).

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.

Eine Vertragsstrafe wird 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 5 % p.a. zu verzinsen.

Die Grundsätze des Fortsetzungszusammenhangs sind ausgeschlossen. Mit der Zahlung der Vertragsstrafe ist die Geltendmachung sonstiger Ansprüche, insbesondere eines darüber hinausgehenden Schadensersatzes bei entsprechendem Nachweis nicht ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe wird auf einen möglichen Schadensersatz angerechnet.

Der Verkäufer ist auch berechtigt einen Schaden, der den Aktienkäuferinnen dadurch entsteht, dass der heutige Käufer gegen die Pflichten aus diesem Abschnitt XII. Sozialcharta verstößt, geltend zu machen.

Sämtliche Vertragsstrafen und Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen zur Sozialcharta gemäß Ziffer XII. dieser Urkunde sind der Höhe nach auf insgesamt 50 % des Kaufpreises gemäß Ziffer 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 haben. Der Käufer wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die vorbenannten Regelungen gemäß dieser Ziffer XII. zu einer Schadensersatzpflicht des Käufers in dieser Höhe führen kann.

XII.
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 Inhalt dieser Sozialcharta ist dem Käufer bekannt.

Der Verkäufer ist dieser Sozialcharta als Verpflichteter beigetreten.

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

1. Entfällt.

2. Kündigungsschutz

2.1 Im Allgemeinen

Der Käufer verpflichtet sich, eine Kündigung der Mietverhältnisse von Bestandsmietern, also Mietern, deren Mietverhältnis am 27.05.2013 ungekündigt Bestand hatte,

wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Vertragsgegenstandes frühestens auf einen Zeitpunkt nach dem 28.05.2023 auszusprechen.

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz

Über den Schutz gemäß 2.1. hinaus verpflichtet sich der Käufer, das Mietverhältnis mit einem Mieter, der am 27.05.2013 das 60zigste Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert war, bis zum Tode dieses Mieters oder bis zum Tod seines Ehegatten (m/w) oder Lebenspartners (m/w), sofern dieser das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters übernommen hat, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Vertragsgegenstandes zu kündigen. Diese Mieter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

3. Entfällt.

4. Individualumsetzung

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der vorstehenden Ziffer 2. durch Individualvereinbarung Bestandteil des Mietvertrages mit den (Bestands-)Mietern geworden ist, soweit der Mieter dem nicht widersprochen hat.

5. Weitergabe der Pflichten gemäß Ziffern 2 und 4 an Rechtsnachfolger

Der Käufer ist bei Weitergabe des Eigentums am Vertragsgegenstand verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2 und 4 seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass auch diese ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten müssen. Der Käufer haftet für die Weitergabe der Verpflichtungen durch sei-

nen Rechtsnachfolger. Die jeweiligen Erwerber sind jeweils unmittelbar zugunsten des Verkäufers des gegenwärtigen Kaufvertrages (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) zu verpflichten, so dass der heutige Verkäufer vom jeweiligen Folgeerwerber unmittelbar die Einhaltung dieser Verpflichtungen einfordern und bei Verletzung der Pflichten durch einen Folgeerwerber eventuellen Schadensersatz unmittelbar geltend machen kann.

6. Informationspflicht bei Weiterverkauf

Wenn der Käufer den Kaufgegenstand 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.

7. Entfällt.

8. Zustimmung WEG Verwalter zum Verkauf

Der Käufer ist ausdrücklich damit einverstanden, dass der WEG-Verwalter die bei Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum erforderliche Verwalterzustimmung erst dann erteilen darf, wenn im jeweiligen Erwerbsvertrag sichergestellt ist, dass der Erwerber in die Pflichten gemäß dieser Ziffer XII. eintritt.

9. Weitergabe der Pflichten gemäß Ziffern 6 und 8 an Rechtsnachfolger

Der Käufer ist bei Weitergabe des Eigentums am Vertragsgegenstand verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 6 und 8 seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass auch diese ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten müssen. Der Käufer haftet für die Weitergabe der Verpflichtungen durch seinen Rechtsnachfolger. Die jeweiligen Erwerber sind jeweils unmittelbar zugunsten des Verkäufers des gegenwärtigen Kaufvertrages (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) zu verpflichten, so dass der heutige Verkäufer vom jeweiligen Folgererwerber unmittelbar die Einhaltung dieser Verpflichtungen einfordern und bei Verletzung der Pflichten durch einen Folgererwerber eventuellen Schadensersatz unmittelbar geltend machen kann.

10. Vertragsstrafen und Schadensersatz

- a. Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die Verpflichtungen in vorstehenden Ziffern 2 und 5 hat der Käufer an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von je EUR 50.000,00 pro Pflichtverletzung zu zahlen.
- b. Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die Verpflichtungen in vorstehender Ziffer 9 hat der Käufer an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von je EUR 10.000,00 pro Pflichtverletzung zu zahlen.

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der zugrundeliegende Verstoß innerhalb von drei Monaten nach Begehung des Verstoßes durch den Käufer vollständig rückgängig gemacht wird (einschließlich des Ausgleichs ggf. entstandener Nachteile des Mieters und des Verkäufers).

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.

Eine Vertragsstrafe wird 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 5 % p.a. zu verzinsen.

Die Grundsätze des Fortsetzungszusammenhangs sind ausgeschlossen. Mit der Zahlung der Vertragsstrafe ist die Geltendmachung sonstiger Ansprüche, insbesondere eines darüber hinausgehenden Schadensersatzes bei entsprechendem Nachweis nicht ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe wird auf einen möglichen Schadensersatz angerechnet.

Der Verkäufer ist auch berechtigt einen Schaden, der den Aktienkäuferinnen dadurch entsteht, dass der heutige Käufer gegen die Pflichten aus diesem Abschnitt XII. Sozialcharta verstößt, geltend zu machen.

Sämtliche Vertragsstrafen und Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen zur Sozialcharta gemäß Ziffer XII. dieser Urkunde sind der Höhe nach auf insgesamt 50 % des Kaufpreises gemäß Ziffer 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 haben. Der Käufer wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die vorbenannten Regelungen gemäß dieser Ziffer XII. zu einer Schadensersatzpflicht des Käufers in dieser Höhe führen kann.

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.

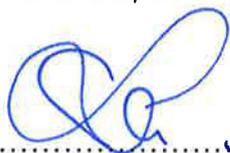
4. Geltungsbereich

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 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

„Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der Dawonia Real Estate 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 für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

An die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg

Wir haben auftragsgemäß den Bericht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, als Käuferinnen sowie der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, als Verkäuferin) genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Dawonia Real Estate 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 für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 getroffen worden sind, abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) (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 Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 11./13. März 2019 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage 2 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017. Unsere Bescheinigung ist an die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.

München, den 5. Juni 2019

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Franz Klinger)

Wirtschaftsprüfer



(Marco Farrenkopf)

Wirtschaftsprüfer

Hinweis: Bei dieser PDF-Datei handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich die in Papierform erstellte Berichterstattung.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit 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 in Textform 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 infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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 rechtlichem 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.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

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 Fall 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 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) 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 Auftrags. Dies gilt auch für

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

(7) 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 Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. 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) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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