

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

Bericht über die Prüfung des Berichts der  
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der  
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG  
an die Bayerische Landesbank, Anstalt des  
öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung  
der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im  
Berichtszeitraum 27. Mai 2013 bis 31. Dezember 2013

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

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), und/oder ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen. Jedes dieser Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Eine detaillierte Beschreibung der rechtlichen Struktur von Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihrer Mitgliedsunternehmen finden Sie auf [www.deloitte.com/de/UeberUns](http://www.deloitte.com/de/UeberUns).

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

## Anlagen

1.1	Bericht über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 27. Mai 2013 bis 31. Dezember 2013
1.2	Sozialcharta – Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag
1.3	Bescheinigung
2	ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN FÜR WIRTSCHAFTSPRÜFER UND WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFTEN

## 1 PRÜFUNGSaufTRAG

Die gesetzlichen Vertreter der

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

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

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

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

Wir haben unsere Prüfung auftragsgemäß unter Zugrundelegung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 22./28. Januar 2014 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002.

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

## 2 GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

### Prüfungsgegenstand

Mit Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 haben die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG („Käuferin 1“) sowie die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG („Käuferin 2“) mit Wirkung zum 27. Mai 2013 („Vollzugstag“) von der BayernLB („Verkäuferin“), deren Beteiligung an der GBW AG, München, 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 im Berichtszeitraum 2013.

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

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

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

## Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der diesem Bericht als Anlage 1 beigefügte Bericht der Pearl Eins und der Pearl Zwei über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2013. Dabei umfasst der maßgebliche Berichtszeitraum den Zeitraum vom 27. Mai 2013 („Vollzugstag“) bis zum 31. Dezember 2013.

Wir haben die Prüfung im Februar und März 2014 durchgeführt.

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht und unter dem 27. März 2014 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.

Darüber hinaus haben die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften bestätigt, dass im Berichtszeitraum Vorgaben aus der Sozialcharta durch die GBW AG und ihre Tochtergesellschaften bereits freiwillig umgesetzt wurden.

### 3 WIEDERGABE DER BESCHEINIGUNG

Auf der Grundlage unserer auftragsgemäßen Prüfung haben wir dem Bericht der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der „Sozialcharta“ im Berichtszeitraum 27. Mai 2013 bis 31. Dezember 2013 („Berichtszeitraum 2013“) in der Fassung der Anlage 1 folgende Bescheinigung erteilt:

**„Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2013**

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

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

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

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

#### *Verantwortung des Wirtschaftsprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den in dem Bericht enthaltenen Aussagen und Angaben über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2013 getroffen worden sind, abzugeben.

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

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

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stehen die geprüften Aussagen und Angaben in dem Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2013 in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit den zugrundeliegenden tatsächlichen Verhältnissen.

### *Hinweis zur Haftungs- und Verwendungsbeschränkung*

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 22./28. Januar 2014 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002. Unsere Bescheinigung ist an die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.“

München, 27. März 2014

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Klinger)

Wirtschaftsprüfer

  
(Argyrakis)

Wirtschaftsprüfer



**Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta  
für den  
Berichtszeitraum 27.05. bis 31.12.2013  
vorgelegt durch die  
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG  
und die  
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG**

## **INHALT:**

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

## I. Umsetzung der Sozialcharta

Gemäß Aktienkaufvertrag mit der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts (nachfolgend kurz Verkäuferin), vom 27./28.03.2013 haben sich die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG sowie die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG (nachfolgend kurz Käuferinnen) verpflichtet, der Verkäuferin für jedes Kalenderjahr ab dem 27.05.2013 bis zum 31.12.2022, spätestens innerhalb von 6 Monaten nach dem Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, einen schriftlichen Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen in dem jeweiligen Kalenderjahr getroffen worden sind, vorzulegen. Die Sozialcharta ist dem nachfolgenden Bericht als Anlage 1 beigelegt.

Die Käuferinnen haben sich weiter verpflichtet, die gemäß Aktienkaufvertrag vereinbarte Sozialcharta sobald als rechtlich möglich, spätestens 15 Monate nach dem 27.05.2013 dergestalt umzusetzen, dass die GBW AG und ihre Tochtergesellschaften diese als rechtlich bindend anerkennen und alle Maßnahmen ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Im Berichtszeitraum 27.05. bis 31.12.2013 wurden Vorgaben aus der Sozialcharta durch die GBW AG und ihre Tochtergesellschaften bereits freiwillig erfolgreich umgesetzt sowie Maßnahmen ergriffen, um die Einhaltung der Sozialcharta sicherzustellen. Insbesondere wurden die ersten Voraussetzungen geschaffen, um den im Aktienkaufvertrag vereinbarten Schuldbetritt der GBW AG und ihrer Konzerntöchter zu den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta sowie die gemäß Aktienkaufvertrag durchzuführende Individualumsetzung herbeizuführen. Dazu zählten vor allem die notwendigen Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28.11.2013 zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre der GBW AG durch Übertragung der Aktien gegen Barabfindung (Squeeze-Out) sowie zum Abschluss eines Beherrschungsvertrages zwischen den Käuferinnen und der GBW AG.

Gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung gefassten Beschlüsse wurde im Dezember 2013 Anfechtungsklage vor dem Landgericht München I erhoben. Nach Rücknahme der Klage im Januar 2014 ließ der Vorstand der GBW AG die Eintragung des Squeeze-Out bzw. des Beherrschungsvertrages im Handelsregister des Amtsgerichts München beantragen. Die Eintragung des Squeeze-Out erfolgte am 05.03.2014. Im Hinblick auf die zeitnah zu erwartende Eintragung wurde bereits am 30.01.2014 mit der Individualumsetzung gemäß Aktienkaufvertrag durch Versand der Angebotsschreiben an die Mieter begonnen. Dies konnte aus den vorgeannten aktienrechtlichen Gründen erst Anfang 2014 erfolgen. Die Individualumsetzung wird im ersten Quartal 2014 abgeschlossen werden.

Die GBW AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Berichtszeitraum folgende Vorgaben aus der Sozialcharta, die bereits vor dem Abschluss des Aktienkaufvertrages zur gängigen Geschäftspraxis dieser Gesellschaften gehörten bzw. die für die Gesellschaften keinen Nachteil darstellen, freiwillig umgesetzt:

- Ausschluss von Luxusmodernisierungen ohne Einwilligung der betroffenen Mieter (§ 2 Ziffer 2.3 der Sozialcharta)
- Verpflichtungen der Käuferin bei Weiterveräußerung (§ 3 Ziffer 3.1 der Sozialcharta).

Im Übrigen sind Rechtsgeschäfte der GBW AG, die die Sozialcharta betreffen, gemäß Aktienkaufvertrag mit der Neufassung der Geschäftsordnung des Vorstands am 06.06.2013 dem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats der GBW AG unterworfen worden. Dies betrifft insbesondere die

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

## II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta

### 1 Vorbemerkung

Die Begriffe Bestandsmieter, Bestandswohnung, Luxusmodernisierung und sonstige Selbstnutzer werden im nachfolgenden Bericht im Sinne von § 1 der Sozialcharta verwendet. Soweit nachfolgend auf Sollmieten Bezug genommen wird, handelt es sich um Nettokaltmieten im Sinne von § 2 Ziffer 2.4 der Sozialcharta.

Berichtszeitraum ist der Zeitraum 27.05.2013 bis 31.12.2013. Sofern sich der Bericht auf einen anderen Zeitraum bezieht, wird dieser Zeitraum benannt.

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

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

Folgende Kennzahlen liegen dem Bericht zugrunde:

- |   |          |
|---|----------|
| • Anzahl der Bestandswohnungen zum 27.05.2013                                       | 31.520   |
| • Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013  | 31.041 * |
| • Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013<br>abzgl. Bestandsmieter mit Kostenmiete | 23.022   |
| • Durchschnittliche Sollmiete/m <sup>2</sup> Wfl. zum 27.05.2013                    | 6,80 €   |

\* Die Anzahl der Bestandsmieter weicht von der Zahl der Bestandswohnungen ab, da bei der Ermittlung der Bestandsmieter Leerstände sowie durch fristlose Kündigung beendete Mietverhältnisse nicht berücksichtigt wurden. Bei fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsverzug ist eine Heilung durch nachträgliche Zahlung möglich. Insofern kann sich die Anzahl der Bestandsmieter noch geringfügig erhöhen.

## **2 Bericht**

### **Zu § 2 Ziffer 2.1 Kündigungsschutz**

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

Der Vorstand der GBW AG wird nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften zu den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta sowie nach der Individualumsetzung gemäß Aktienkaufvertrag die Einhaltung des Kündigungsschutzes im Sinne von § 2 Ziffer 2.1 der Sozialcharta durch Inkraftsetzen einer entsprechenden Arbeitsanweisung sicher stellen, wonach Kündigungen von Mietverträgen mit Bestandsmietern aus den vorgenannten Gründen frühestens auf einen Zeitpunkt von 10 Jahren nach dem 27.05.2013 d.h. auf einen Zeitpunkt nach dem 27.05.2023 ausgesprochen werden dürfen.

### **Zu § 2 Ziffer 2.2 Erweiterter Kündigungsschutz**

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

Der Vorstand der GBW AG wird nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften zu den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta sowie nach der Individualumsetzung gemäß Aktienkaufvertrag die Einhaltung des erweiterten Kündigungsschutzes im Sinne von § 2 Ziffer 2.2 der Sozialcharta durch Inkraftsetzen einer entsprechenden Arbeitsanweisung sicher stellen, wonach Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen der Mietverträge mit Bestandsmietern der vorgenannten Altersgruppe bzw. von Bestandsmietern mit einer Schwerbehinderung bis zum Tod dieser Bestandsmieter bzw. bis zum Tod der Ehegatten oder Lebenspartner dieser Bestandsmieter, sofern diese das Mietverhältnis der Bestandsmieter nach deren Tod übernommen haben, untersagt werden. Die Arbeitsanweisung wird die weitere Weisung enthalten, dass die Mietverträge der vorbeschriebenen Bestandsmieter generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden dürfen.

### **Zu § 2 Ziffer 2.3 Ausschluss von Luxusmodernisierungen**

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

Der Vorstand der GBW AG hat mit Datum vom 23.07.2013 eine entsprechende Arbeitsanweisung in Kraft gesetzt, die die Durchführung von Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen ohne Einwilligung der betroffenen Mieter für einen Zeitraum von 5 Jahren nach dem 27.05.2013 untersagt. Der Begriff Luxusmodernisierung wird in der Arbeitsanweisung entspre-

chend § 1 Ziffer 1.4 der Sozialcharta beschrieben. Die Arbeitsanweisung A-2013-02 vom 23.07.2013 ist diesem Bericht als Anlage 2 beigelegt.

#### **Zu § 2 Ziffer 2.4 Einschränkung Mieterhöhung**

#### **Zu § 3 Ziffer 3.2 Verpflichtungen der Käuferin bei Weiterveräußerungen**

Bei den im Berichtszeitraum von den GBW-Gesellschaften durchgeführten Sollmietenerhöhungen von Bestandsmieten wurde der gemäß § 2 Ziffer 2.4.1 der Sozialcharta für die ersten 3 Jahre nach dem Vollzugstag geltende Grenzwert von 15% unterschritten. Die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist im Berichtszeitraum um 0,59 % von 6,80 € auf 6,84 € erhöht worden.

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

In die Ermittlung der Sollmieten einbezogen wurden die Sollmieten von im Berichtszeitraum veräußerten Bestandswohnungen abzüglich von an Mieter oder sonstige Selbstnutzer veräußerten Bestandswohnungen. Sofern die Erwerber den Nachweis des tatsächlichen Erhöhungsbetrages nicht erbrachten, wurden die Mieten dieser Bestandswohnungen entsprechend § 3 Ziffer 3.2 der Sozialcharta als mit 7 % erhöht berücksichtigt.

Der Vorstand der GBW AG wird nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften zu den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta sowie nach der Individualumsetzung gemäß Aktienkaufvertrag die Einhaltung der Regelungen zur eingeschränkten Mieterhöhung gemäß § 2 Ziffern 2.4.1 und 2.4.2 der Sozialcharta durch Inkraftsetzen einer entsprechenden Arbeitsanweisung sicher stellen, wonach die Sollmieten der Bestandsmieter, die keine Kostenmieten sind, in den ersten drei Jahren nach dem Vollzugstag im Durchschnitt über diesen Bestand insgesamt nicht mehr als 15 % gegenüber dem vor dem Vollzugstag geltenden Mietniveau erhöht werden dürfen und anschließend bis zum 5. Jahrestag nach dem Vollzugstag jährlich im Durchschnitt über diesen Bestand nicht mehr als 3% gegenüber der jeweiligen Vorjahresmiete zuzüglich der prozentualen Steigerung des Verbraucherpreisindex in dem betreffenden vorhergehenden 12-Monats-Zeitraum erhöht werden dürfen.

Die Arbeitsanweisung wird die weitere Weisung enthalten, dass gemäß § 3 Ziffer 3.2 der Sozialcharta die in einem Kalenderjahr verkauften Bestandswohnungen abzüglich der an Mieter und sonstige Selbstnutzer veräußerten Bestandswohnungen zur Ermittlung der durchschnittlichen Sollmieten einzubeziehen sind und die Sollmieten der vorgenannten, weiterveräußerten Bestandswohnungen als mit 7% erhöht anzusetzen sind, falls der Erwerber der Bestandswohnungen den Nachweis des tatsächlichen Erhöhungsbetrages nicht erbringt.

## **Zu § 2 Ziffer 2.5 Nachhaltiges Bestandsmanagement**

Die GBW-Gesellschaften haben in dem gemäß § 2 Ziffer 2.5 der Sozialcharta vorgegebenen Zeitraum den nach Maßgabe der vorgenannten Bestimmung aufzuwendenden durchschnittlichen Mindestinvestitionsbetrag von 15,00 € /m<sup>2</sup> Wfl. für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung von Bestandswohnungen überschritten. Vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2013 wurden durchschnittlich 19,86 € /m<sup>2</sup> Wfl. für Instandhaltungen und Modernisierungen von Bestandswohnungen aufgewendet. Berücksichtigt wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unabhängig davon, ob sie aktivierungspflichtig oder aktivierungsfähig waren.

Nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften zu den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta sowie nach der Individualumsetzung gemäß Aktienkaufvertrag wird der Vorstand der GBW AG die Einhaltung der Regelungen zum nachhaltigen Bestandsmanagement durch Inkraftsetzen einer entsprechenden Arbeitsanweisung sicherstellen, wonach für jedes der ersten 5 Kalenderjahre ab dem Stichtag 31.12.2012 ein durchschnittlicher Mindestinvestitionsbetrag von 15,00 € /m<sup>2</sup> Wfl. für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen aufzuwenden ist und zwar unabhängig davon, ob diese Investitionsmaßnahmen aktivierungspflichtig oder aktivierungsfähig sind.

## **Zu § 2 Ziffer 2.6 Langfristiger Bestandserhalt**

Die Vorgaben gemäß § 2 Ziffer 2.6 der Sozialcharta wurden im Berichtszeitraum eingehalten. Die GBW-Gesellschaften haben im vorgenannten Zeitraum insgesamt 812 Bestandswohnungen mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert. Demgegenüber wurden 71 Wohneinheiten im Rahmen von Neubaumaßnahmen fertiggestellt bzw. mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erworben.

Der Gesamtwohnungsbestand der GBW-Gesellschaften hat sich somit um 741 Bestandswohnungen verringert. Von 812 veräußerten Bestandswohnungen wurden 805 Bestandswohnungen im Wege des Blockverkaufs und 7 Bestandswohnungen durch Einzelprivatisierung veräußert, davon 1 Bestandswohnung an einen sonstigen Selbstnutzer.

Der Vorstand der GBW AG wird nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften zu den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta sowie nach der Individualumsetzung gemäß Aktienkaufvertrag die Einhaltung der Vorgaben zum langfristigen Bestandserhalt durch Inkraftsetzen einer entsprechenden Arbeitsanweisung gewährleisten, wonach der Grundbestand der GBW-Gruppe während der ersten 5 Jahre nach dem Vollzugstag dadurch sicherzustellen ist, dass nach Saldierung der Verkäufe mit Zukäufen bzw. Neubauten in jedem 12-Monats-Zeitraum nur 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden dürfen und zusätzlich der Verkauf von Wohnungseigentum in dem genannten Zeitraum von 5 Jahren nach dem Vollzugstag auf 3% des Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum begrenzt ist. Für Zu- bzw. Verkäufe ist der Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenübergangs und für Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung entscheidend.

## **Zu § 2 Ziffer 2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen**

Die GBW-Gesellschaften haben bei den nach dem 27.05.2013 beurkundeten Blockverkäufen und Einzelprivatisierungen den Städten und Gemeinden, auf deren Gemeindegebiet sich die jeweils verkauften Bestandswohnungen befinden, ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Dabei wurde das Vorkaufsrecht in Abstimmung mit den Parteien des Aktienkaufvertrages mit dem Abschluss des jeweiligen Kaufvertrages eingeräumt. In 2 Fällen wurde das Vorkaufsrecht von der Kommune ausgeübt.

Der Vorstand der GBW AG wird nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften zu den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta sowie nach der Individualumsetzung gemäß Aktienkaufvertrag die Einhaltung der Vorgaben zum kommunalen Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen gemäß § 2 Ziffer 2.7 der Sozialcharta durch Inkraftsetzen einer entsprechenden Arbeitsanweisung sicherstellen, wonach beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 Jahren nach dem 27.05.2013 beurkundet wird, der Stadt oder Gemeinde, in der sich die verkaufte Bestandswohnung befindet, mit Abschluss des Kaufvertrages ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. BGB einzuräumen ist. Je nach Erforderlichkeit wird in den Kaufverträgen die Frist zur Annahme des Vorkaufsrechts sowie die Verpflichtung zur Zahlung einer Pauschale von 5% des Kaufpreises sowie deren Verwendung geregelt werden.

## **Zu § 3 Ziffer 3.1 Verpflichtungen der Käuferin bei Weiterveräußerungen**

Die GBW-Gesellschaften haben bei im Berichtszeitraum beurkundeten Blockverkäufen und Einzelprivatisierungen durch Übernahme der Mieterschutzklauseln gemäß § 2 Ziffern 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta in die Kaufverträge dafür Sorge getragen, dass die Erwerber der Bestandswohnungen zur Einhaltung der Mieterschutzklauseln verpflichtet werden.

Die Erwerber wurden darüber hinaus durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen verpflichtet, den Bestandsmietern innerhalb von 2 Monaten nach dem Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ein schriftliches, unbefristetes und unwiderrufliches Angebot zum Einbezug der Mieterschutzklauseln in die Mietverträge zu unterbreiten. Entsprechende, vom Erwerber in diesem Zusammenhang verbindlich zu verwendende Musterschreiben wurden den Kaufverträgen als Anlagen beigefügt. Darüber hinaus wurden die Erwerber verpflichtet, bei Neuvermietung die Klausel zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen im Sinne von § 2 Ziffer 2.3 der Sozialcharta in die Mietverträge aufzunehmen.

Die Einhaltung der vorbeschriebenen Verpflichtungen der Erwerber wurde durch Vereinbarung entsprechender Vertragsstrafen in den Kaufverträgen sichergestellt. Schließlich wurden die Erwerber verpflichtet, bei Weiterveräußerung der Bestandswohnungen an einen Dritterwerber die vorbeschriebenen Verpflichtungen zur Übernahme der Mieterschutzklauseln gemäß § 2 Ziffern 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta einschließlich der Verpflichtung zur Individualumsetzung auch dem Dritterwerber verbindlich aufzuerlegen.

Die Erwerber von Bestandswohnungen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im Berichtszeitraum erfolgt ist, haben den Versand der Angebotsschreiben an die Bestandsmieter



durch Vorlage des Einlieferungsbelegs und Kopien der versandten Mieterschreiben nachgewiesen.

Der Vorstand der GBW AG hat zur Einhaltung der Vorgaben gemäß § 3 Ziffer 3.1 der Sozialcharta mit Datum vom 23.07.2013 eine entsprechende Arbeitsanweisung in Kraft gesetzt. Die Arbeitsanweisung A-2013-01 vom 23.07.2013 sowie ein Auszug aus dem aktuellen Kaufvertragsmuster nebst Musteranlagen sind diesem Bericht als Anlagen 3-6 beigelegt.

#### **Zu § 4 Arbeitnehmerschutz**

Den Vorgaben zum Arbeitnehmerschutz gemäß § 4 Ziffern 4.1 bis 4.3 der Sozialcharta wurden im Berichtszeitraum entsprochen. Keine der zum Vollzugstag bestehenden Betriebsvereinbarungen wurde gekündigt. Den Mitarbeitern der GBW-Gruppe wurden Angebote zu angemessenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen unterbreitet. Alle zum 27.05.2013 bestehenden Ausbildungsverhältnisse wurden im Berichtszeitraum fortgeführt.

Die Geschäftsführungen der GBW Management GmbH bzw. der GBW Gebäudemanagement GmbH werden sich nach dem Schuldbeitritt der GBW-Gesellschaften zu den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta sowie nach der Individualumsetzung gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber dem Gesamtbetriebsrat der GBW-Gruppe auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung verpflichten, die bestehenden Betriebsvereinbarungen für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Vollzugstag nicht zulasten der Mitarbeiter zu kündigen.

Gleiches gilt für den Fall, dass zukünftig Mitarbeiter der GBW Management GmbH oder der GBW Gebäudemanagement GmbH durch Betriebsübergang oder durch Veräußerung von Geschäftsbereichen oder Teilen davon auf andere Gesellschaften der GBW Gruppe übergehen. Die Geschäftsführungen dieser Gesellschaften werden sich ebenfalls zur Einhaltung der Vorgaben gemäß § 4 der Sozialcharta verpflichten.

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

Der Vorstand der GBW AG wird darüber hinaus eine entsprechende Arbeitsanweisung Inkraftsetzen, wonach den Mitarbeitern der Gesellschaften der GBW-Gruppe für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Vollzugstag die Möglichkeit zur angemessenen Fort- und Weiterbildung anzubieten ist und die am Vollzugstag bestehenden Ausbildungsverhältnisse fortzuführen sind bzw. während der ersten 5 Jahre ab dem Vollzugstag Auszubildende im bisherigen Umfang einzustellen sind.

### **III. Anlagenverzeichnis**

Sozialcharta vom 27. März 2013	Anlage 1
Arbeitsanweisung A-2013-02	Anlage 2
Arbeitsanweisung A-2013-01	Anlage 3
Auszug Musterkaufvertrag	Anlage 4
Mieterschreiben Bestandsmieter	Anlage 5
Mieterschreiben Neumieter	Anlage 6

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  
Anlage 12.1 zum  
Aktienkaufvertrag

---

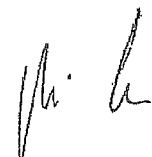
Projekt Oskar

Sozialcharta

---

27. März 2013

HENGELER MUELLER

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

### Präambel

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

DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Parteien was folgt:

### § 1

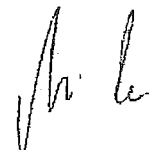
#### Definitionen

##### 1.1 Bestandsmieter

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

##### 1.2 Bestandswohnung

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



1.3 Kommunales Vorkaufsrecht

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

1.4 Luxusmodernisierung

"Luxusmodernisierungen" sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Bestandswohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

1.5 Sonstige Selbstnutzer

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

1.6 Verbraucherpreisindex

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

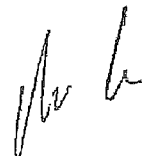
1.7 Vorkaufsberechtigter

"Vorkaufsberechtigter" hat die in § 2.7.1 zugewiesene Bedeutung.

§ 2

Mieterschutz

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



## 2.1 Kündigungsschutz

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

## 2.2 Erweiterter Kündigungsschutz

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

## 2.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen

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

## 2.4 Einschränkung Mieterhöhung

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

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

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

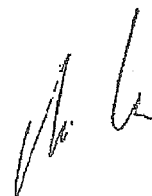
- 2.4.3 Soweit die maßgeblichen Mieten in den ersten drei Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als den nach dem Vorstehenden zulässigen Prozentsatz erhöht werden, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung in der Folgeperiode.

## 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.



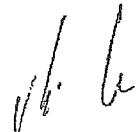


- 2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen
- 2.7.1 Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 (drei) Jahren nach dem Vollzugstag beurkundet wird, ist der Stadt oder Gemeinde, in der sich die jeweilige verkaufte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



Projekt Oskar  
Anlage 12.1 zum  
Aktienkaufvertrag

- 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.

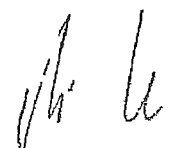
##### 4.3 Ausbildungsverhältnisse

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.



64632345v1  
Seite 7.7

Projekt Oskar  
Anlage 12.2.3 zum  
Aktienkaufvertrag

---

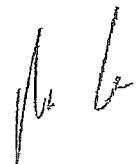
Projekt Oskar

Muster Angebotsschreiben GBW-Mieter

---

27. März 2013

HENGELER MÜLLER



Projekt Oskar  
Anlage 12.2.3 zum  
Aktienkaufvertrag

[*Briefkopf der jeweiligen Wohnimmobiliengesellschaft als Vermieterin*]

[*Name und Adresse des Mieters*]

Aktionärswechsel bei der GBW AG - Änderungsangebot Mietvertrag

[*Ort*], [*Datum*]

Sehr geehrte/r Frau / Herr [●],

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

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

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

1. Wir verzichten hiermit Ihnen gegenüber darauf, eine Kündigung Ihres mit uns bestehenden Mietvertrages wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 3 BGB auf einen Zeitpunkt vor dem [*zehn Jahre nach Vollzugstag*] auszusprechen.
2. Sofern Sie zum [*Vollzugstag*] bereits ihr 60. Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, gilt der vorgenannte Verzicht bis zu Ihrem Tod oder dem späteren Tod Ihres Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser Ihr Mietverhältnis nach Ihrem Tod übernommen hat.
3. Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum [*fünf Jahre nach Vollzugstag*] keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter versteht man bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach

64632657v1  
Seite 2 von 3

Projekt Oskar  
Anlage 12.2.3 zum  
Aktienkaufvertrag

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.

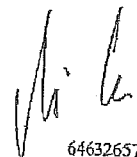
Soweit Sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

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]*



64632657v1  
Seite 3 von 3

München, 23.07.2013

## **ARBEITSANWEISUNG**

**A-2013-02**

### **Luxusmodernisierungen**

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

## **1. Präambel**

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

## **2. Sachverhalt**

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

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

## **3. Regelungsinhalte**

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

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

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

Ob eine Luxusmodernisierung vorliegt, ist in jedem Einzelfall zu prüfen und zu dokumentieren. Die Sozialcharta definiert den Begriff der Luxusmodernisierung wie folgt: „Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Bestandswohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.“

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


#### 4. Geltungsbereich


Diese Arbeitsanweisung ist für alle Beschäftigten der GBW Gruppe bindend.

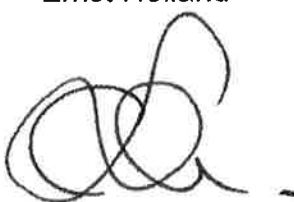
#### 5. Inkrafttreten

Sofort.

München, den 23.07.2013

  
.....  
Ernst Holland

  
.....  
Matthias Steinhauer

  
.....  
Dr. Claus Lehner

  
.....  
Stefan de Greiff



München, 23.07.2013

## ARBEITSANWEISUNG

A-2013-01

### Wohnungsverkäufe

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

## **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.

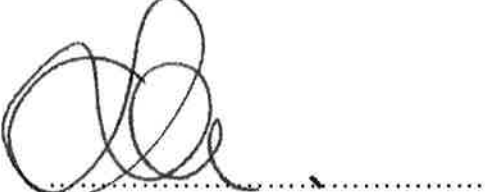
München, den 23.07.2013



Ernst Holland



Matthias Steinhauer



Dr. Claus Lehner



Stefan de Greiff

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

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

### 3.1 Kündigungsschutz

Der Käufer verpflichtet sich, eine Kündigung der Mietverhältnisse von Bestandsmietern, also Mietern, deren Mietverhältnis am 27.05.2013 ungekündigt Bestand hatte (**Anlage 1**) wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks frühestens nach dem 27.05.2023 auszusprechen.

### 3.2 Erweiterter Kündigungsschutz

Über den Schutz gem. 3.1 hinaus verpflichtet sich der Käufer, die Mietverhältnisse mit Mietern die am 27.05.2013 das 60zigste Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, bis zum Tode dieser Mieter oder bis zum Tod seines Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters übernommen hat, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zu kündigen. Diese Mie-

ter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

### 3.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen

Der Käufer verpflichtet sich, ohne Einwilligung des jeweils betroffenen Mieters bis zum 27.05.2018 keine Luxusmodernisierung von Bestandswohnungen durchzuführen. Eine Luxusmodernisierung ist eine bauliche Maßnahme, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierung sind bauliche Maßnahmen, mit denen die Wohnung auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht wird. Der Ausschluss gilt für Bestandswohnungen bis zum vorgenannten Zeitpunkt unabhängig von einem Mieterwechsel.

### 3.4 Individualumsetzung Kündigungsschutz, Erweiterter Kündigungsschutz und Ausschluss Luxusmodernisierungen

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von zwei Monaten nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, den Bestandsmietern das Schreiben gemäß **Anlage 7** und den sonstigen Wohnungsmietern das Schreiben gemäß **Anlage 8** in Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) als Einwurfeinschreiben zu übersenden. Eine Bestätigung des Versands der Einwurfeinschreiben ist dem Verkäufer vorzulegen. Anstatt des Einwurfeinschreibens kann der Käufer die Schreiben auch per Boten überbringen. Der Bote hat die jeweilige Überbringung durch Unterschrift zu bestätigen. Die Parteien werden ein Botenprotokoll abstimmen. Der Käufer haftet für den Zugang. Bei Neuabschluss von Mietverträgen ist der Regelungsgehalt gemäß Anlage 8 direkt in den Mietvertrag aufzunehmen und dies dem Verkäufer auf dessen Anforderung zu bestätigen.

Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die vorstehende Verpflichtung, die Schreiben fristgerecht den Mietern zukommen zu lassen, bzw. die Regelung in den Neuabschluss eines Mietvertrags aufzunehmen, hat der Käufer für jede Wohnung und jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung (im Fall des Neuabschlusses gerechnet ab Mietvertragsunterzeichnung) eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 2.000,-- zu zahlen.

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

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

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

#### 4. Weitergabe der Pflichten gemäß Ziffern 2 und 3

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

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

Der Käufer haftet neben dem jeweiligen Erwerber als Gesamtschuldner für die Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2. und 3. sowie die Auferlegung der Weitergabe-verpflichtung gemäß Abs. 1 und 2 dieser Ziffer 4. Diese gesamtschuldnerische Haftung endet nach der dritten Weitergabe (die heutige Weitergabe

an den Käufer eingerechnet) des Eigentums, spätestens nach Ablauf von 10 Jahren, gerechnet ab heute.

Kommt der Käufer dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, verwirkt er eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des für die betreffende Wohnung anteiligen (berechnet nach Anteil an der Wohnfläche) Kaufpreises aus dem Kaufvertrag mit dem jeweiligen Rechtsnachfolger, mindestens aber 10 % des für die betreffende Wohnung anteiligen Kaufpreises aus diesem Kaufvertrag. Die Grundsätze des Fortsetzungszusammenhangs sind ausgeschlossen.

Der Verkäufer hat das Recht, die Mieter, die in den Genuss der Sozialcharta kommen, anzuschreiben und diese Mieter aufzufordern, den Verkäufer über Kündigungen und sonstige Maßnahmen, die gegen die Sozialcharta verstoßen, unverzüglich zu informieren.

#### 5. Schadensersatz

Kommt der Käufer seinen vorgenannten Pflichten aus den Ziffern 2-4 nicht nach, ist er dem Verkäufer zum Ersatz eines über die Vertragsstrafen hinausgehenden Schadens verpflichtet. Der Verkäufer ist hierbei auch berechtigt einen Schaden, der den Aktienkäuferinnen (Kauf der Aktien an der GBW AG) entsteht, geltend zu machen. Der Käufer ist also auch verpflichtet den Schaden zu ersetzen, der den Aktienkäuferinnen entsteht. Dies gilt auch für Schäden, die den Aktienkäuferinnen aus eventuellen Vertragsstrafen im Zusammenhang mit dem Aktienkauf, insbesondere im Zusammenhang mit der o.g. Sozialcharta entstehen. Der Käufer wird den Verkäufer auf erstes Anfordern gegenüber den Aktienkäuferinnen bzw. der Bayerischen Landesbank freistellen.

Die Schadensersatzpflicht des Käufers aus der Verletzung der Informationspflichten gem. Ziffer 2 ist hinsichtlich eventueller Vertragsstrafen im Zusammenhang mit dem Aktienkauf auf EUR 500.000,-- begrenzt.

#### 6. Fälligkeit und Verzinsung einer Vertragsstrafe

Anlage 7 – Anschreiben Bestandsmieter

Briefkopf des Käufers

Per Einwurfeinschreiben

Name und Adresse des Mieters

Ort, Datum

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

Sehr geehrte Frau Mieterin,

Sehr geehrter Herr Mieter,

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

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

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

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

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



Anlage 7 – Anschreiben Bestandsmieter

2. Soweit sie zum 27.5.2013 bereits Ihr 60. Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, gilt der vorgenannte Verzicht bis zu Ihrem Tod oder dem späteren Tod Ihres Ehegatten (m/w) oder Lebenspartners, sofern dieser Ihr Mietverhältnis nach Ihrem Tod übernommen hat.
  
3. Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum 27.05. 2018 keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht, zu verstehen. Nicht unter den Begriff der Luxusmodernisierung fallen bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

*Eigenhändige Unterschrift des Käufers (siehe § 126 BGB!)*

## Briefkopf des Käufers

### Per Einwurfeinschreiben

Name und Adresse des Mieters

Ort, Datum

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

Sehr geehrte Frau Mieterin,

Sehr geehrter Herr Mieter,

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

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

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

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

Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum 27.05. 2018 keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht, zu verstehen. Nicht unter den Begriff der

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

*Eigenhändige Unterschrift des Käufers (siehe § 126 BGB!)*

PROJEKT OSKAR

# Sozialcharta – GBW-Wohnungen

Augsburg, 08. April 2013



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

---

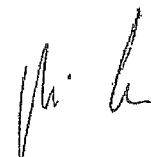
Projekt Oskar

Sozialcharta

---

27. März 2013

HENGELER MUELLER

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

### Präambel

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

DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Parteien was folgt:

### § 1

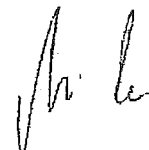
#### Definitionen

##### 1.1 Bestandsmieter

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

##### 1.2 Bestandswohnung

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



1.3 Kommunales Vorkaufsrecht

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

1.4 Luxusmodernisierung

"Luxusmodernisierungen" sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Bestandswohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

1.5 Sonstige Selbstnutzer

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

1.6 Verbraucherpreisindex

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

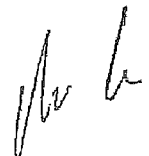
1.7 Vorkaufsberechtigter

"Vorkaufsberechtigter" hat die in § 2.7.1 zugewiesene Bedeutung.

§ 2

Mieterschutz

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



## 2.1 Kündigungsschutz

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

## 2.2 Erweiterter Kündigungsschutz

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

## 2.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen

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

## 2.4 Einschränkung Mieterhöhung

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

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



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

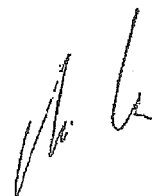
- 2.4.3 Soweit die maßgeblichen Mieten in den ersten drei Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als den nach dem Vorstehenden zulässigen Prozentsatz erhöht werden, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung in der Folgeperiode.

## 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.

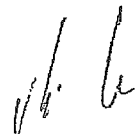


- 2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen
- 2.7.1 Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 (drei) Jahren nach dem Vollzugstag beurkundet wird, ist der Stadt oder Gemeinde, in der sich die jeweilige verkaufte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



---

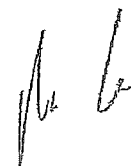
Projekt Oskar

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 [○],

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

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

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

1. Wir verzichten hiermit Ihnen gegenüber darauf, eine Kündigung Ihres mit uns bestehenden Mietvertrages wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 3 BGB auf einen Zeitpunkt vor dem [*zehn Jahre nach Vollzugstag*] auszusprechen.
2. Sofern Sie zum [*Vollzugstag*] bereits ihr 60. Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, gilt der vorgenannte Verzicht bis zu Ihrem Tod oder dem späteren Tod Ihres Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser Ihr Mietverhältnis nach Ihrem Tod übernommen hat.
3. Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum [*fünf Jahre nach Vollzugstag*] keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter versteht man bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach

einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Nicht unter den Begriff der Luxusmodernisierung fallen bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

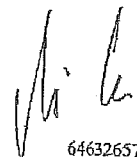
Soweit Sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

*[Wohnimmobiliengesellschaft]*



**Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2013**

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

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

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

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

*Verantwortung des Wirtschaftsprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den in dem Bericht enthaltenen Aussagen und Angaben über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2013 getroffen worden sind, abzugeben.

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

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

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stehen die geprüften Aussagen und Angaben in dem Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2013 in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit den zugrundeliegenden tatsächlichen Verhältnissen.

### *Hinweis zur Haftungs- und Verwendungsbeschränkung*

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 22./28. Januar 2014 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002. Unsere Bescheinigung ist an die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.

München, 27. März 2014

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Klinger)

Wirtschaftsprüfer



(Argyrakis)

Wirtschaftsprüfer

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



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

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

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

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

#### 8. Mängelbeseitigung

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

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

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

#### 9. Haftung

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

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in 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 Prüfungen.

(3) Ausschußfristen

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

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

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

## 14. Vergütung

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

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

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

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

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

## 16. Anzuwendendes Recht

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