

**Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG
Grünwald und
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG
Augsburg**

Bericht über die Prüfung des Berichts der
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG und der
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG
an die Bayerische Landesbank,
Anstalt des öffentlichen Rechts, München,
über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“
genannten Regelungen für den Berichtszeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

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

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Inhaltsübersicht		Seite
1	Prüfungsauftrag	1
2	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	2
3	Wiedergabe der Bescheinigung	4

Anlagen

1.1	Bericht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020
1.2	Anlagen zum Bericht über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020
2	Bescheinigung
3	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

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

1 Prüfungsauftrag

Die gesetzlichen Vertreter der

**Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG,
Grünwald, und der
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG,
Augsburg**

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

haben uns beauftragt, den Bericht der Gesellschaften an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München (nachfolgend „BayernLB“), über die Einhaltung der in der Sozialcharta (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, als Käuferinnen sowie der BayernLB als Verkäuferin) genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 (nachfolgend „Berichtszeitraum 2020“) zu prüfen.

Wir bestätigen, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Wir haben unsere Prüfung auftragsgemäß unter Zugrundelegung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information), Stand Dezember 2013, durchgeführt. Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 23. Februar/2. März 2021 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage 3 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017.

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

2 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Prüfungsgegenstand

Mit Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 haben die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG (nunmehr Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG) („Käuferin 1“) sowie die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG („Käuferin 2“) mit Wirkung zum 27. Mai 2013 („Vollzugstag“) von der BayernLB („Verkäuferin“) deren Beteiligung an der vormaligen GBW AG (heute Dawonia GmbH), Grünwald, erworben.

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

Gegenstand unserer Prüfung war demzufolge

- der Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

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

Die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften. Diese Verantwortlichkeit wird durch unsere Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der diesem Bericht als Anlage 1 beigefügte Bericht der Dawonia und der Pearl Zwei über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

Wir haben die Prüfung im Monat März und April 2021 durchgeführt.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information), Stand: Dezember 2013, durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können.

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht und ferner unter dem 16. April 2021 eine Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form abgegeben. Darin wird insbesondere versichert, dass in dem Bericht alle nach dem Aktienkaufvertrag erforderlichen Angaben vollständig und richtig enthalten sind, und dass uns alle zur Durchführung unserer Prüfung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt, Informationen gegeben und zum Verständnis des Berichts erforderlichen Auskünfte erteilt worden sind.

3 Wiedergabe der Bescheinigung

Auf der Grundlage unserer auftragsgemäßen Prüfung haben wir dem Bericht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der „Sozialcharta“ für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 in der Fassung der Anlage 1 folgende Bescheinigung erteilt:

„Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

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

Wir haben auftragsgemäß den Bericht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, als Käuferinnen sowie der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, als Verkäuferin) genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den in dem Bericht enthaltenen Aussagen und Angaben über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 getroffen worden sind, abzugeben.

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stehen die geprüften Aussagen und Angaben in dem Bericht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen.

Hinweis zur Haftungs- und Verwendungsbeschränkung

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 23. Februar/2. März 2021 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017. Unsere Bescheinigung ist an die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.“

München, den 16. April 2021

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Franz Klingner)
Wirtschaftsprüfer



(Marco Farrenkopf)
Wirtschaftsprüfer

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

Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta
für den
Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020
vorgelegt durch die
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG
(vormals GBW Real Estate GmbH & Co. KG
bzw. Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG)
und die
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG

INHALT:

I. Vorbemerkung	Seite 3
II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta	Seite 4-7
1. Erläuterung Begriffe und Kennzahlen	Seite 4
2. Bericht	Seite 4
2.1 Kündigungsschutz	Seite 4
2.2 Erweiterter Kündigungsschutz	Seite 6
2.3 Verpflichtungen bei Weiterveräußerungen	Seite 7
III. Anlagenverzeichnis	Seite 9

I. Vorbemerkung

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

Die Käuferinnen haben der Verkäuferin gemäß Aktienkaufvertrag für jedes Kalenderjahr ab dem 27.05.2013 bis zum 31.12.2022, spätestens innerhalb von 6 Monaten nach dem Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, einen schriftlichen Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen vorzulegen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen in dem jeweiligen Kalenderjahr getroffen worden sind.

Im nachfolgenden Bericht für das Jahr 2020 wird über die Einhaltung folgender Regelungen der Sozialcharta nicht mehr berichtet:

- § 2.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen
- § 2.4. Einschränkung Mieterhöhung
- § 2.5 Nachhaltiges Bestandsmanagement
- § 2.6 Langfristiger Bestandserhalt
- § 2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterveräußerungen
- § 3.2 Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerungen
- § 4 Mitarbeiterschutz

Die vorgenannten Regelungen fanden im Berichtsjahr 2020 wegen des Ablaufs der in der Sozialcharta jeweils festgelegten Laufzeit keine Anwendung mehr. Die Berichte über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen wurde während der Dauer ihrer Geltung durch die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und bestätigt. Die entsprechenden Prüfungsberichte für die Berichtsjahre 2013 bis 2018 bzw. für den Berichtszeitraum 27.05.2013 bis 27.05.2016 sind unter <https://www.dawonia.de/de/unternehmen/firmenportrait> abrufbar.

Weiterhin Geltung haben die Vorgaben zum Kündigungsschutz gemäß § 2.1 und zum erweiterten Kündigungsschutz gemäß § 2.2 der Sozialcharta sowie zu den Verpflichtungen der Käuferinnen bei der Weiterveräußerung von Bestandswohnungen gemäß § 3.1 der Sozialcharta. Diese Vorgaben wurden im Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 wie nachfolgend dargestellt vollständig eingehalten.

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

II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta

1. Erläuterung Begriffe und Kennzahlen

Die Begriffe Bestandsmieter, Bestandswohnung und sonstige Selbstnutzer werden im nachfolgenden Bericht im Sinne von § 1 der Sozialcharta verwendet.

Der Vollzugstag, an dem die Sozialcharta im Verhältnis zwischen der Verkäuferin und den Käuferinnen in Kraft getreten ist, ist der 27.05.2013. Berichtszeitraum bzw. Berichtsjahr ist der Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020. Sofern sich der Bericht auf einen anderen Zeitraum bezieht, wird dieser Zeitraum benannt.

Die Dawonia GmbH sowie ihre bestandshaltenden Tochtergesellschaften werden im Folgenden als Gesellschaften der Dawonia bezeichnet.

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

Folgende Kennzahlen liegen dem Bericht zugrunde:

• Anzahl der Bestandswohnungen zum 27.05.2013	31.520
• Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013	31.067
• Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013 abzgl. Bestandsmieter mit Kostenmiete	23.036

2. Bericht

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

2.1 Kündigungsschutz gemäß § 2.1 der Sozialcharta

Die Maßnahmen zur Einhaltung des Kündigungsschutzes für Bestandsmieter der Gesellschaften der Dawonia gemäß § 2.1 der Sozialcharta werden in der Arbeitsanweisung A-2019-01 (vgl. **Anlage 2**) wie folgt geregelt:

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

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

Die Mietverträge des vorgenannten besonders geschützten Personenkreises dürfen auch ansonsten und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

Prüf- und Dokumentationspflichten

Vor jeder Kündigung eines Mietvertrages ist zu prüfen, ob es sich um einen Mietvertrag mit einem Bestandsmieter handelt und falls ja, ob dieser Mieter zudem zu dem besonders geschützten Personenkreis nach Maßgabe von § 2.2 der Sozialcharta gehört.

Liegen zum Alter oder einer möglichen Schwerbehinderung des Bestandsmieters zum Stichtag 27. Mai 2013 keine Informationen vor, ist bei Kündigungen aus sonstigen Gründen in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hat oder schwerbehindert war, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit der Dawonia aufnehmen soll.

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

Sämtliche bis zum 27. Mai 2023 erfolgten Kündigungen sind unter Angabe der Kündigungsgründe gesondert zu dokumentieren. Zusätzlich ist im Fall der Kündigung von Mietverhältnissen mit besonders geschützten Bestandsmietern, deren Ehegatten oder Lebenspartnern, sofern diese den Mietvertrag nach dem Tod des Bestandsmieters fortgeführt haben, zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

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

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2019 bis 27.05.2020 sowie in dem Zeitraum 27.05.2020 bis 31.12.2020 wurden Mietverträge mit Bestandsmietern bzw. mit solchen Bestandsmietern, die nach dem 27.05.2013 in eine andere Wohnung der Gesellschaften der Dawonia umgesetzt wurden oder umgezogen sind, weder wegen Eigenbedarfs noch wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt.

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz gemäß § 2.2 der Sozialcharta

Die Maßnahmen zur Einhaltung der Vorgaben zum erweiterten Kündigungsschutz für besonders geschützte Bestandsmieter gemäß § 2.2 der Sozialcharta werden durch die Arbeitsanweisung A-2019-01 (vgl. **Anlage 2**) wie folgt geregelt:

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

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

Die Mietverträge des vorgenannten besonders geschützten Personenkreises dürfen auch ansonsten und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

Prüf- und Dokumentationspflichten

Vor jeder Kündigung eines Mietvertrages ist zu prüfen, ob es sich um einen Mietvertrag mit einem Bestandsmieter handelt und falls ja, ob dieser Mieter zudem zu dem besonders geschützten Personenkreis nach Maßgabe von § 2.2 der Sozialcharta gehört.

Liegen zum Alter oder einer möglichen Schwerbehinderung des Bestandsmieters zum Stichtag 27. Mai 2013 keine Informationen vor, ist bei Kündigungen aus sonstigen Gründen in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hat oder schwerbehindert war, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit der Dawonia aufnehmen soll.

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

Sämtliche bis zum 27. Mai 2023 erfolgten Kündigungen sind unter Angabe der Kündigungsgründe gesondert zu dokumentieren. Zusätzlich ist im Fall der Kündigung von Mietverhältnissen mit besonders geschützten Bestandsmietern, deren Ehegatten oder Lebenspartnern, sofern diese den Mietvertrag nach dem Tod des Bestandsmieters fortgeführt haben, zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

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

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2019 bis 27.05.2020 sowie in dem Zeitraum 27.05.2020 bis 31.12.2020 wurden Mietverträge mit Bestandsmietern bzw. mit solchen Bestandsmietern, die nach dem 27.05.2013 in eine andere Wohnung der Dawonia umgesetzt wurden oder umgezogen sind und die durch § 2.2 der Sozialcharta besonders geschützt werden, weder wegen Eigenbedarfs noch wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung oder aus sonstigen Gründen gekündigt.

2.3 Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerungen gemäß § 3.1 der Sozialcharta

Die Umsetzung der Vorgaben gemäß § 3.1 der Sozialcharta bei Weiterveräußerungen von Bestandswohnungen ist in der Arbeitsanweisung A-2019-02 wie folgt geregelt (vgl. **Anlage 3**):

Der Bereich An- und Verkauf hat sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Beim zulässigen Weiterverkauf von Bestandswohnungen ist durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag dafür zu sorgen, dass die Bestimmungen zum Kündigungsschutz und zum Erweiterten Kündigungsschutz gemäß §§ 2.1 und 2.2 der Sozialcharta vom Erwerber weiterhin eingehalten werden, es sei denn, die Bestandswohnungen werden an Mieter oder sonstige Selbstnutzer verkauft.

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

Die Gesellschaften der Dawonia haben bei den in dem 12-Monatszeitraum 27.05.2019 bis 27.05.2020 und in dem Zeitraum 27.05.2020 bis 31.12.2020 beurkundeten Blockverkäufen und Einzelprivatisierungen durch Übernahme der individualschützenden Regelungen gemäß §§ 2.1 und 2.2 der Sozialcharta in die jeweiligen Kaufverträge dafür Sorge getragen, dass die Erwerber der Bestandswohnungen zur Einhaltung dieser Regelungen verpflichtet werden. Ein Auszug aus dem in den genannten Zeiträumen verwendeten Kaufvertragsmuster ist diesem Bericht als **Anlage 4** beigefügt.

Die Einhaltung der vorbeschriebenen Verpflichtungen der Erwerber wurde durch Vereinbarung entsprechender Vertragsstrafen in den Kaufverträgen sichergestellt. Schließlich wurden die Erwerber verpflichtet, bei Weiterveräußerung der Bestandswohnungen an einen Folgeerwerber die vorbeschriebenen Verpflichtungen zur Einhaltung der individualschützenden Regelungen gemäß §§ 2.1 und 2.2 der Sozialcharta auch dem Folgeerwerber verbindlich aufzuerlegen.

Für die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG

Grünwald, den 14. April 2021

Die Geschäftsführerin Dawonia RE General Partner GmbH, Grünwald

vertreten durch die Geschäftsführer

Dr. Claus Lehner

Sebastian Gefeller

Markus Grüner

Lee Colville

Dr. Andreas Stefanski

Für die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG

Augsburg, den 14. April 2021

Die Geschäftsführerin Blitz 13-309 GmbH, Augsburg

vertreten durch die Geschäftsführer

Karim Bohn

Lee Colville

III. Anlagenverzeichnis

Sozialcharta	Anlage 1
Arbeitsanweisung A-2019-01	Anlage 2
Arbeitsanweisung A-2019-02	Anlage 3
Auszug Musterkaufvertrag	Anlage 4

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.

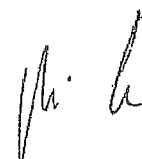
Projekt Oskar
Anlage 12.1 zum
Aktienkaufvertrag

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

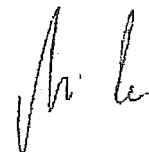
Definitionen

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.

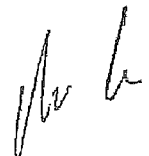
1.7 Vorkaufsberechtigter

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

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz

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

2.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen

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

2.4 Einschränkung Mieterhöhung

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

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

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

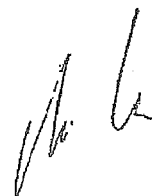
- 2.4.3 Soweit die maßgeblichen Mieten in den ersten drei Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als den nach dem Vorstehenden zulässigen Prozentsatz erhöht werden, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung in der Folgeperiode.

2.5 Nachhaltiges Bestandsmanagement

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

2.6 Langfristiger Bestandserhalt

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

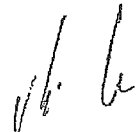


- 2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen
- 2.7.1 Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 (drei) Jahren nach dem Vollzugstag beurkundet wird, ist der Stadt oder Gemeinde, in der sich die jeweilige verkaufte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

§ 3

Verpflichtungen der Käuferin bei Weiterveräußerungen

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



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

§ 4

Mitarbeiterschutz

4.1 Weitergeltung Betriebsvereinbarungen

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

4.2 Fort- und Weiterbildung

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

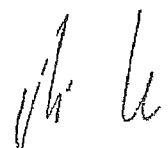
4.3 Ausbildungsverhältnisse

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

§ 5

Bestehen bleiben weitergehender Rechte

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

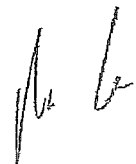


Projekt Oskar

Muster Angebotsschreiben GBW-Mieter

27. März 2013

HENGELER MÜLLER



[*Briefkopf der jeweiligen Wohnimmobiliengesellschaft als Vermieterin*]

[*Name und Adresse des Mieters*]

Aktionärswechsel bei der GBW AG - Änderungsangebot Mietvertrag

[*Ort*], [*Datum*]

Sehr geehrte/r Frau / Herr [●],

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

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

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

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

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

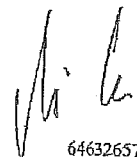
Soweit Sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[Wohnimmobiliengesellschaft]



München, 22.03.2019

ARBEITSANWEISUNG A-2019-01

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

zum

Kündigungsschutz und Erweiterten Kündigungsschutz

Geltungsbereich	Dawonia
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über Dawonia Intranet
Verantwortliche	Bereiche Propertymanagement, Bauprojektmanagement, Assetmanagement
Freigabe der Anweisung	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von	§§ 2.1 und 2.2 der Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung	März 2020

1. Präambel

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

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

2. Sachverhalt

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

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem die **Einhaltung des Kündigungsschutzes** sowie des **Erweiterten Kündigungsschutzes** nach Maßgabe von §§ 2.1 und 2.2 der Sozialcharta.

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

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



3. Regelungsinhalte

Die Abteilung Kaufmännische Objektbetreuung (Bereich Propertymanagement), die Abteilungen Projektmanagement Bestand und Projektentwicklung (Bereich Bauprojektmanagement) sowie die Abteilung Assetmanagement (Bereich Assetmanagement) haben die Einhaltung der folgenden Vorgaben sicherzustellen bzw. bei der Planung zu berücksichtigen:

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

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

Die Mietverträge des vorgenannten besonders geschützten Personenkreises dürfen auch ansonsten und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

4. Prüf- und Dokumentationspflichten

Vor jeder Kündigung eines Mietvertrages ist zu prüfen, ob es sich um einen Mietvertrag mit einem Bestandsmieter handelt und falls ja, ob dieser Mieter zudem zu dem besonders geschützten Personenkreis nach Maßgabe von § 2.2 der Sozialcharta gehört.

Liegen zum Alter oder einer möglichen Schwerbehinderung des Bestandsmieters zum Stichtag 27. Mai 2013 keine Informationen vor, ist bei Kündigungen aus sonstigen Gründen in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hat oder schwerbehindert war, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit der Dawonia aufnehmen soll.

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

Sämtliche bis zum 27. Mai 2023 erfolgten Kündigungen sind unter Angabe der Kündigungsgründe gesondert zu dokumentieren. Zusätzlich ist im Fall der Kündigung von Mietverhältnissen mit besonders geschützten Bestandsmieter, deren Ehegatten oder Lebenspartnern, sofern diese den Mietvertrag nach dem Tod des Bestandsmieters fortgeführt haben, zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

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

5. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der Dawonia, insbesondere für die Mitarbeiter/Innen der Abteilungen Kaufmännische Objektbetreuung, Projektmanagement Bestand, Projektentwicklung sowie Assetmanagement bindend.

6. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung ersetzt die Arbeitsanweisungen A-2014-03 und A-2013-04 vom 26.05.2014, die aus Gründen der Vereinfachung zusammengefasst wurden. Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 22.03.2019

Dr. Claus Lehner

Simone Büber-Monath

Sebastian Gefeller

Anlage zur Arbeitsanweisung A-2019-01

Folgende Gesellschaften der Dawonia haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schulbeitrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

Dawonia GmbH

Dawonia Management GmbH

Dawonia Gebäudemanagement GmbH

Dawonia Portfolio 1 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 4 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 5 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 6 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 7 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 9 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 10 GmbH & Co. KG

Dawonia Franken GmbH

Dawonia Niederbayern und Oberpfalz GmbH

Dawonia Wohnungs GmbH

Dawonia Asset GmbH

Dawonia Asset Delta GmbH

Dawonia Regerhof GmbH

München, 22.03.2019

ARBEITSANWEISUNG A-2019-02

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

zum

Weiterverkauf von Bestandswohnungen

Geltungsbereich	Dawonia
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über Dawonia Intranet
Verantwortliche	Bereich An- und Verkauf
Freigabe der Anweisung	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von	§ 3.1 der Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung	März 2020

1. Präambel

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

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

2. Sachverhalt

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

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem die **Einhaltung der Verpflichtungen beim zulässigen Weiterverkauf von Bestandswohnungen** nach Maßgabe von § 3.1 der Sozialcharta.

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

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



3. Regelungsinhalte

Der Bereich An- und Verkauf hat sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Beim zulässigen Weiterverkauf von Bestandswohnungen ist durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag dafür zu sorgen, dass die Bestimmungen zum Kündigungsschutz und zum Erweiterten Kündigungsschutz gemäß §§ 2.1 und 2.2 der Sozialcharta vom Erwerber weiterhin eingehalten werden, es sei denn, die Bestandswohnungen werden an Mieter oder sonstige Selbstnutzer verkauft.

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

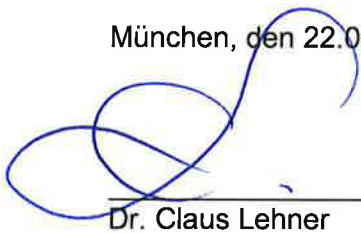
5. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der Dawonia, insbesondere für die Mitarbeiter/Innen des Bereichs An- und Verkauf bindend.

6. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung ersetzt die Arbeitsanweisungen A-2013-01 vom 23.07.2013 und tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 22.03.2019



Dr. Claus Lehner



Simone Büber-Monath



Sebastian Gefeller

Anlage zur Arbeitsanweisung A-2019-02

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

Dawonia GmbH

Dawonia Management GmbH

Dawonia Gebäudemanagement GmbH

Dawonia Portfolio 1 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 4 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 5 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 6 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 7 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 9 GmbH & Co. KG

Dawonia Portfolio 10 GmbH & Co. KG

Dawonia Franken GmbH

Dawonia Niederbayern und Oberpfalz GmbH

Dawonia Wohnungs GmbH

Dawonia Asset GmbH

Dawonia Asset Delta GmbH

Dawonia Regerhof GmbH

XII.

Sozialcharta

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

Der Inhalt dieser Sozialcharta ist dem Käufer bekannt.

Soweit nachfolgend in dieser Ziffer XII. jeweils von "Verkäufer" die Rede ist, ist dabei jeweils ausschließlich nur die Firma Dawonia Portfolio 7 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München (als derzeitiger Eigentümer des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums) gemeint und demzufolge ausdrücklich nicht die Firma Dawonia Portfolio 1 GmbH & Co. KG in Grünwald (da nur Eigentümer des Teileigentums).

Der Verkäufer ist dieser Sozialcharta als Verpflichteter beigetreten.

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

1. Entfällt.

2. Kündigungsschutz

2.1 Im Allgemeinen

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

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz

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

3. entfällt

4. Individualumsetzung

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

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

Der Käufer ist bei Weitergabe des Eigentums am Vertragsgegenstand verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2 und 4 seinen Rechtsnachfolgern aufzu-

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

6. Informationspflicht bei Weiterverkauf

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

7. Entfällt.

8. Zustimmung WEG Verwalter zum Verkauf

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

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

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

10. Vertragsstrafen und Schadensersatz

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

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

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

Entscheidend für die Verwirkung der Vertragsstrafe ist der Zeitpunkt der Vornahme und nicht der Zeitpunkt der

Feststellung der Verwirkungshandlung. Entsprechendes gilt im Fall des Unterlassens.

Eine Vertragsstrafe wird zu Beginn des Kalendermonates, der dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt ist, zur Zahlung fällig. Die Vertragsstrafe ist ab Geltendmachung mit einem Zinssatz von 5 % p.a. zu verzinsen.

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

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

Sämtliche Vertragsstrafen und Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen zur Sozialcharta gemäß Ziffer XII. dieser Urkunde sind der Höhe nach auf insgesamt 50 % des Kaufpreises gemäß Ziffer III. begrenzt. Die Begrenzung gilt auch für Schäden des Verkäufers und/oder der Aktienkäuferinnen aufgrund von Vertragsstrafen, die die Aktienkäuferinnen gegenüber der Bayerischen Landesbank zu zahlen haben. Der Käufer wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die vorbenannten Regelungen gemäß dieser Ziffer XII. zu einer Schadensersatzpflicht des Käufers in dieser Höhe führen kann.

Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

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

Wir haben auftragsgemäß den Bericht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, als Käuferinnen sowie der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, als Verkäuferin) genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den in dem Bericht enthaltenen Aussagen und Angaben über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 getroffen worden sind, abzugeben.

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stehen die geprüften Aussagen und Angaben in dem Bericht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen.

Hinweis zur Haftungs- und Verwendungsbeschränkung

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 23. Februar/2. März 2021 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017. Unsere Bescheinigung ist an die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald, und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, Augsburg, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.

München, den 16. April 2021

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Franz Klinger)

Wirtschaftsprüfer



(Marco Farrenkopf)

Wirtschaftsprüfer

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

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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