

Kauf der GBW AG und deren Tochtergesellschaften – Mieter- und Mitarbeiterschutz

Die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, ("**Verkäuferin**") hat mit notariellem Kaufvertrag vom 27./28. März 2013 ("**Kaufvertrag**") die von ihr gehaltenen Aktien an der GBW AG (mittlerweile GBW GmbH, die "**Gesellschaft**") an die beiden Käuferinnen Pearl Aquico Eins GmbH & Co. KG ("**Käuferin 1**") sowie Pearl Aquico Zwei GmbH & Co. KG ("**Käuferin 2**", gemeinsam die "**Käuferinnen**"; gemeinsam mit der Verkäuferin die "**Parteien**") veräußert.

Die Parteien haben in § 12 des Kaufvertrages sowie als sog. Sozialcharta in Anlage 12.1 des Kaufvertrages umfangreiche Regelungen zum Schutz der Mieter sowie der Mitarbeiter der GBW AG und deren im Kaufvertrag definierten Tochtergesellschaften (nachfolgend die "**Gesellschaften**") vereinbart.

§ 12 des Kaufvertrages ist nachfolgend zusammenfassend dargestellt, da insbesondere die individualvertraglichen Regelungen, die die Mieter schützen sollen, bereits zum Gegenstand des jeweiligen Mietvertrages bei allen Bestandsmietern gemacht worden sind. Ferner haben bis auf eine Gesellschaft bereits sämtliche der Gesellschaften die entsprechenden Regelungen des Kaufvertrages als für sich bindend anerkannt. Der Beitritt der bislang noch ausstehenden Gesellschaft zu diesen Regelungen des Kaufvertrages wird in Kürze, spätestens aber bis zum 27. August 2014, erfolgen. Die Zusammenfassung berücksichtigt diese bereits erfolgten Umsetzungsschritte.

Im Anschluss an die Zusammenfassung von § 12 des Kaufvertrages finden sich nachstehend die Vertragsstrafenregelungen (§ 13 des Kaufvertrages) sowie die Sozialcharta (Anlage 12.1 des Kaufvertrages). Die Veröffentlichung dieser Regelungen ist nicht rechtsbegründend. Sämtliche dieser Regelungen haben rechtliche Wirkung nur zwischen den Parteien des Kaufvertrages. Dritte, insbesondere Mieter oder Mitarbeiter, können sich darauf nicht berufen, sofern nicht eine individualrechtliche Umsetzung in den entsprechenden Miet- bzw. Arbeitsverträgen erfolgt ist.

§ 12

Regelungen zum Mieter- und Mitarbeiterschutz

12.1 Schutz der Mieter und Mitarbeiter

Die Parteien des Kaufvertrags haben zum Schutz der Mieter und Mitarbeiter der Gesellschaften die in Anlage 12.1 aufgeführten Bestimmungen ("**Sozialcharta**") vereinbart. Die Sozialcharta trat am Vollzugstag, d.h. am 27. Mai

2013, im Verhältnis zwischen den Parteien nach Maßgabe der Bestimmungen in § 12.2 in Kraft.

12.2 Umsetzung der Sozialcharta

- 12.2.1 Die Sozialcharta wurde in der vertraglich geregelten Umsetzungsfrist dergestalt implementiert, dass die Gesellschaften diese als rechtlich bindend anerkannt haben und alle Maßnahmen ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.
- 12.2.2 Die Gesellschaften (mit Ausnahme der noch ausstehenden Gesellschaft) sind den Verpflichtungen der Käuferinnen aus der Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche, gegenüber der Verkäuferin abgegebene Erklärung beigetreten. Der Beitritt der Gesellschaften ist jeweils insoweit erfolgt, als die entsprechende Gesellschaft von den Regelungen der Sozialcharta betroffen ist.
- 12.2.3 Die Gesellschaften haben gegenüber jedem Bestandsmieter (wie in Anlage 12.1 definiert) ein schriftliches, unbefristetes und unwiderrufliches Angebot abgegeben, mit dem die individualschützenden Regelungen gemäß §§ 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta ("**Individualschützende Regelungen**") zum Gegenstand des jeweiligen Mietvertrags mit dem jeweiligen Bestandsmieter gemacht werden ("**Individualumsetzung**"). Die erfolgreiche Durchführung der Individualumsetzung ist durch ein entsprechendes Schreiben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH, Rosenheimer Platz 4, 81669 München, vom 27. März 2014 bestätigt worden. Falls sich - wider Erwarten - herausstellen sollte, dass ein Bestandsmieter in der bei den Gesellschaften vorhandenen Mieterlisten nicht enthalten war oder aus anderen Gründen das Angebot nicht erhalten hat, werden die Käuferinnen dafür sorgen, dass der entsprechende Bestandsmieter unverzüglich ein entsprechendes Angebot erhält.
- 12.2.4 Die Käuferinnen haben sich gegenüber der Verkäuferin verpflichtet, dafür zu sorgen, dass in Mietverträgen über eine Bestandswohnung (wie in Anlage 12.1 definiert) mit neuen Mietern ("**Neumieter**"), die innerhalb von 5 (fünf) Jahren nach dem Vollzugstag abgeschlossen werden, eine § 2.3 der Sozialcharta entsprechende Klausel zum Schutz vor Luxusmodernisierungen für einen Zeitraum von 5 (fünf) Jahren ab dem Vollzugstag aufgenommen wird.

12.3 Zeitraum zwischen Vollzugstag und Umsetzung der Sozialcharta

Im Zeitraum zwischen dem Vollzugstag und der Umsetzung der Sozialcharta gemäß § 12.2.2 haben die Käuferinnen gemeinsam nach besten Kräften in ihrer Eigenschaft als Hauptaktionärinnen darauf hingewirkt und alle rechtlich zulässigen Maßnahmen getroffen, (i) dass die Gesellschaften ab dem Vollzugstag sämtliche Bestimmungen der Sozialcharta einhalten und (ii) dass die Gesellschaften keine Maßnahmen treffen, die eine vollständige Umsetzung der Sozialcharta, insbesondere die Umsetzung der Individualschützenden Regelungen erschweren, verhindern, oder ausschließen. Für vorbeschriebene Zwecke standen die Käuferinnen dafür ein, dass die von der Sozialcharte betroffenen Geschäfte unverzüglich nach dem Vollzugstag in angemessener Form als zustimmungsbedürftige Geschäfte gem. § 111 Abs. 4 S. 2 AktG ausgestaltet werden.

12.4 Berichts- und Auskunftspflicht

Zentrales Element der Berichts- und Auskunftspflichten der Käuferinnen ist der jährliche Bericht zur Einhaltung der Sozialcharta. Die Käuferinnen sind verpflichtet, für jedes Kalenderjahr bis 2022 spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres der Verkäuferin 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. Der Inhalt des Berichts hat so detailliert zu sein, dass die Einhaltung der Regelungen aus dem Bericht heraus nachprüfbar ist. Der Bericht ist durch die Prüfung eines Wirtschaftsprüfers zu bestätigen.

Anlage 12.1

Projekt Oskar
Anlage 12.1 zum
Aktienkaufvertrag

Projekt Oskar

Sozialcharta

27. März 2013

HANGELER.MUELLER



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 Satzungsmitte 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 Satzungsmitte unterliegen, bis zum 5. (fünften) Jahrestag nach Vollzug des Kaufvertrags jährlich im Durchschnitt über diesen Bestand gegenüber der jeweiligen Vorjahresmitte 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
Anlage 12.2.3 zum
Aktienkaufvertrag

Projekt Oskar

Muster Angebotsschreiben GBW-Mieter

27. März 2013

HENGELER MÜLLER



[Briefkopf der jeweiligen Wohnimmobilien-gesellschaft als Vermieterin]

[Name und Adresse des Mieters]

Aktionärswechsel bei der GBW AG - Änderungsangebot Mietvertrag

[Ort], [Datum]

Sehr geehrte/r Frau / Herr [o],

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[Wohnimmobiliengesellschaft]

§ 13

Rechtsfolgenregelungen bei Verstößen gegen die Sozialcharta

13.1 Vertragsstrafen

Die Käuferinnen verpflichten sich zudem für jeden Fall der Zuwiderhandlung Vertragsstrafen ("Vertragsstrafen") gemäß den folgenden Bestimmungen zu zahlen.

- 13.1.1 Im Falle eines Verstoßes gegen die Kündigungsschutzbestimmungen des § 2.1 (mietrechtlicher Kündigungsschutz) und des § 2.2 S. 1 der Sozialcharta (mietrechtlicher Kündigungsschutz für ältere Mieter und Schwerbehinderte), ist eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 200.000 (Euro zweihunderttausend) pro gekündigter Wohnung an die Verkäuferin zu zahlen.
- 13.1.2 Im Falle des Verstoßes gegen die Mieterhöhungsbeschränkungen gemäß § 2.4 der Sozialcharta ist als Vertragsstrafe das Zweifache des Betrages zu zahlen, um den der Mieterhöhungsbetrag in den ersten 3 (drei) Jahren bzw. nachfolgend im jeweiligen 12-Monats-Zeitraum die in § 2.5 der Sozialcharta vorgesehenen Beschränkungen überschreitet. Die Vertragsstrafe ist an die Bestandsmieter in Form einer Mietgutschrift zu zahlen, ohne dass den Bestandsmietern daraus ein Individualanspruch gegen eine der Parteien erwächst. Die Mietgutschrift hat in dem Kalendermonat zu erfolgen, welcher dem Kalendermonat folgt, in dem der Verstoß durch Einvernehmen der Parteien oder Entscheidung des Schiedsgerichtes festgestellt worden ist. Verteilungsschlüssel für die Mietgutschrift ist die Wohnfläche der Bestandsmieter, die zu diesem Zeitpunkt in Wohnungen der GBW-Gruppe wohnen. Zusätzlich reduziert sich das in der Folgeperiode zulässige Mieterhöhungsvolumen um den Überschreitungsbeitrag.
- 13.1.3 Im Falle des Verstoßes gegen das zu erbringende Instandhaltungsvolumen gemäß § 2.5 der Sozialcharta ist als Vertragsstrafe das Mindervolumen in Euro zu zahlen. Die Vertragsstrafe ist an die Bestandsmieter in Form einer Mietgutschrift zu bezahlen, ohne dass den Bestandsmietern daraus ein Individualanspruch gegen eine der Parteien erwächst. Die Mietgutschrift hat in dem Kalendermonat zu erfolgen, welcher dem Kalendermonat folgt, in dem der Verstoß durch Einvernehmen der Parteien oder Entscheidung des Schiedsgerichtes



festgestellt worden ist. Verteilungsschlüssel für die Mietgutschrift ist die Wohnfläche der Bestandsmieter, die zu diesem Zeitpunkt in Bestandswohnungen wohnen.

- 13.1.4 Im Falle des Verstoßes gegen die Abverkaufsbeschränkungen gemäß § 2.6 der Sozialcharta ist als Vertragsstrafe ein Betrag in Höhe von EUR 200.000 (Euro zweihunderttausend) pro betroffener Bestandswohnung, welche in Überschreitung der Abverkaufsbeschränkung veräußert wurde, an die Verkäuferin zu zahlen.
- 13.1.5 Im Falle des Verkaufes einer Bestandswohnung, ohne dass der jeweiligen Stadt oder Gemeinde vorher ein Kommunales Vorkaufsrecht (wie in Anlage 12.1 definiert) gemäß § 2.7 der Sozialcharta eingeräumt wurde oder ohne dass der Verkauf dem jeweiligen Vorkaufsberechtigten (wie in Anlage 12.1 definiert) gemäß § 469 Abs. 1 BGB mitgeteilt wurde, ist als Vertragsstrafe ein Betrag in Höhe von EUR 200.000 (Euro zweihunderttausend) pro betroffener Bestandswohnung (wie in Anlage 12.1 definiert) an die Verkäuferin zu zahlen.
- 13.1.6 Im Falle des Verstoßes gegen die Verpflichtung, die Individualumsetzung der Sozialcharta gemäß § 12.2.3 durch Vorlage des WP-Umsetzungsschreibens nachgewiesen zu haben, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 200.000 (Euro zweihunderttausend) pro nicht umgesetztem Mietvertrag an die Verkäuferin zu zahlen. Die Vertragsstrafe ist nicht verwirkt, wenn die Individualumsetzung und damit die Vorlage des WP-Umsetzungsschreibens für einen Zeitraum von bis zu 6 (sechs) Monaten nach Ablauf der Umsetzungsfrist aus Gründen nicht erfolgt, die außerhalb des Einflussbereiches der Käuferinnen und der Gesellschaften liegen. In diesem Falle ist die Vertragsstrafe jedoch spätestens mit Ablauf der Verlängerungsfrist von 6 (sechs) Monaten verwirkt. Im Falle des Verstoßes gegen die Verpflichtung zur nachträglichen Angebotsabgabe gemäß § 12.2.3 letzter Satz ist eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 200.000 (Euro zweihunderttausend) pro nicht umgesetztem Mietvertrag an die Verkäuferin zu zahlen.
- 13.1.7 Im Falle des Verstoßes gegen § 12.2.4 ist eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 200.000 (Euro zweihunderttausend) pro nicht umgesetztem Mietvertrag an die Verkäuferin zu zahlen.
- 13.1.8 Im Zeitraum zwischen dem Vollzugstag und der Umsetzung der Sozialcharta gemäß § 12.2.2 ist die jeweilige Vertragsstrafe nur verwirkt, sofern eine Käuferin gegen ihre Verpflichtungen gemäß § 12.3 verstoßen hat.

13.2 Zeitpunkt der Verwirkungshandlung

Für die Verwirkung der Vertragsstrafe ist der Zeitpunkt der Vornahme und nicht der Zeitpunkt der Feststellung der Verwirkungshandlung entscheidend, sofern und soweit vorstehend in § 13.1 bzw. nachstehend in § 13.4 nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Entsprechendes gilt im Falle des Unterlassens.

13.3 Fälligkeit und Verzinsung der Vertragsstrafe

Eine verwirkte Vertragsstrafe wird zu Beginn des Kalendermonates, der dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt ist, zur Zahlung fällig, sofern und soweit vorstehend in § 13.1 bzw. nachstehend in § 13.4 nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Die fällige Vertragsstrafe ist ab Geltendmachung durch die Verkäuferin mit einem Zinssatz von 800 (achthundert) Basispunkten p.a. über dem Basiszins gemäß § 247 S. 1 BGB zu verzinsen.

13.4 Entfall der Vertragsstrafe

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an bzw. ist, einschließlich etwaiger geleisteter Zinsen, zurückzuzahlen, sofern der zugrunde liegende Verstoß innerhalb von 3 (drei) Monaten nach Entdeckung durch die Geschäftsführung einer Käuferin oder der Gesellschaft vollständig rückgängig gemacht bzw. geheilt wird (einschließlich des Ausgleiches gegebenenfalls entstandener Nachteile). Während dieses Zeitraums ist eine verwirkte Vertragsstrafe nicht zur Zahlung fällig.

13.5 Keine Drittbegünstigung

Soweit in der Sozialcharta nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Wirkungen der in der Sozialcharta enthaltenen Bestimmungen auf die Parteien dieses Kaufvertrags beschränkt. Sie entfalten weder drittschützende Wirkung noch stellen sie einen Vertrag zugunsten eines Dritten (etwa zugunsten von Mietern, Arbeitnehmern, Gewerkschaften und Betriebsräten) dar. Die Verpflichtungen aus der Individualumsetzung bleiben hiervon unberührt.

13.6 Kein Ausschluss weiterer Ansprüche

Die Zahlung einer Vertragsstrafe steht der Geltendmachung eines Erfüllungsanspruches, weitergehender Schadensersatzansprüche oder sonstiger Ansprüche nicht entgegen. Ein an die Verkäuferin geleisteter Schadensersatz wird je-



doch auf die Höhe der Vertragsstrafe angerechnet. § 341 Abs. 3 BGB (Vorbehalt der Vertragsstrafe bei Erfüllungsannahme) findet keine Anwendung.

13.7 Kein Verschuldenserfordernis

Ein Verschulden für das Verwirken der Vertragsstrafe ist nicht erforderlich. Der Einwand des Fortsetzungszusammenhangs ist ausgeschlossen.

13.8 Zwangsvollstreckung

Die Käuferinnen unterwerfen sich hinsichtlich der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafen zuzüglich deren Verzinsung gemäß diesem § 13 jeweils der sofortigen Zwangsvollstreckung in deren jeweiliges gesamtes Vermögen und weisen den diesen Kaufvertrag beurkundenden Notar unwiderruflich an, der Verkäuferin eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde kann der Verkäuferin von dem beurkundenden Notar auszugsweise, insbesondere ohne Anlagen, auf Antrag der Verkäuferin ohne weitere Nachweise erteilt werden, worüber die Käuferinnen durch den beurkundenden Notar zu unterrichten sind. Eine Beweislastumkehr wird dadurch nicht bewirkt.