

erschienen heute:

**Prof. Dr. Wolfgang Meißner**  
Fasanenstraße 29, 10719 Berlin,  
Vor dem unterzeichneten Notar

zu Berlin am 27. Mai 2004

Verhandelt



Notar

Gez. Dr. Meißner

Diese Urkunde ist durchweg einseitig beschrieben.

Urkundenrolle Nr. 601/2004

erschiedenen heute die folgenden Personen:

1. der Verwaltungsangestellte, Herr Jörg Kunz,  
geboren am 30.04.1966,  
dienstansässig Klosterstraße 59,  
10179 Berlin,  
- ausgewiesen durch gültiges Personaldokument -,  
handelt nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht  
vom 25.08.2003 und Untervollmacht vom 27.05.2004 für das  
**Land Berlin,**  
vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen,  
Klosterstraße 59, 10179 Berlin,  
- nachfolgend "Land Berlin" -

2. der Bankkaufmann, Herr Ernst Bär,  
geboren am 16. April 1961,  
geschäftsansässig Karlsbader Straße 1,  
14193 Berlin,  
- ausgewiesen durch gültiges Personaldokument -,  
handelt nicht im eigenen Namen, sondern als allein vertretungs-  
berechtigter und von den einschränkenden Bestimmungen des  
§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

**Contest Beteiligungs GmbH**

mit Sitz in Berlin, Karlsbader Straße 1,  
14193 Berlin,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg  
zu HRB 91817,  
- nachfolgend "Contest Beteiligungs GmbH" -

3. der Kaufmann, Herr Boris Schran,  
geboren am 01. Juli 1968,  
geschäftsansässig Bockenheimer Anlage 15,  
60322 Frankfurt am Main  
handelt nicht im eigenen Namen, sondern

a) als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB betroffener Geschäftsführer für die

die Archon Group Deutschland GmbH

mit Sitz in Frankfurt am Main,  
Bockenheimer Anlage 15, 60322 Frankfurt am Main,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt  
am Main zu HRB 52444,

- nachfolgend "Archon Group Deutschland GmbH" -

und zugleich

b) als vollmachtlöser, von den Beschränkungen des § 181 BGB  
betroffener Vertreter für

den Professor, Herrn Dr. Frank Richter,

geboren am 14. März 1963,

wohnhaft Beethovenstraße 5a,

65779 Kelkheim (Taunus),

dieser seinerseits handelnd für

aa) die Cerberus / Whitehall AcquiCo GmbH

mit Sitz in Frankfurt/Main,  
Inhelder Straße 417, 60385 Frankfurt am Main,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt  
am Main zu HRB 58510 (derzeit noch firmierend unter  
Ganymed 288. VV GmbH, Umfirmierung am 26.05.2004  
beschlossen),

und zwar als gemeinsam mit dem weiteren Geschäftsführer  
Derk Albert Jan Hoogenkamp, geb. am 24.04.1938, vertre-  
tungsberechtigten und von den einschränkenden Bestim-  
mungen des § 181 BGB betroffenen Geschäftsführer, dieser  
wiederum vertreten durch den Erschieneenen zu 5., Herrn  
Dr. Karlheinz Knauthe,

- nachfolgend "Cerberus / Whitehall AcquiCo GmbH" -

bb) die Whitehall Dutch B.V.

mit Sitz in Amsterdam / Niederlande,  
Strawinskylaan 1207,

1077XX Amsterdam/Niederlande

mit der Registrierungsnummer 34203304 der "Kamer van Koophandel Amsterdam" (derzeit noch firmierend unter W2001/Seventy-Two B.V.; Umfirmierung am 26.05.2004 beschlossen),

handelt aufgrund Vollmacht vom 24.05.2004, beurkundet vor dem Notar H. J. Partengen in Rotterdam, die im Original vorgelegt wird,

- nachfolgend "Whitehall Dutch B.V." -

4. der Rechtsanwalt und Notar, Herr Dr. jur. Karlheinz Knauth, geboren am 08. April 1941, kanzleiansässig Leipziger Platz 10, 10117 Berlin,

- von Person bekannt -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

a) die Cerberus Dutch B.V.

mit Sitz in Amsterdam / Niederlande, Amaliaaan 41 - C 1e etage, 3743 KE Baarn, Niederlande,

mit der Registrierungsnummer 14632273 der "Kamer van Koophandel Amsterdam" (derzeit noch firmierend unter Lekkum Holding B.V.; Umfirmierung beschlossen am 26.05.2004)

aufgrund ihm erteilter Vollmacht vom 14.05.2004, ausgestellt von der Notarin Cornelia Holdinga in Amsterdam, die im Original vorgelegt wird,

- nachfolgend "Cerberus Dutch B.V." -

b) Cerberus / Whitehall Acquico GmbH

mit Sitz in Frankfurt/Main, Inhelder Straße 417, 60385 Frankfurt am Main,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main zu HRB 58510 (derzeit noch firmierend unter Ganymed 288. VV GmbH, Umfirmierung am 26.05.2004 beschlossen)

gemeinsam mit dem Geschäftsführer Dr. Frank Richter aufgrund ihm durch den weiteren Geschäftsführer Derk Albert Jan Hoogenkamp, geb. am 24.04.1938, erteilten Vollmacht

vom 19.05.2004, Urkunde des Notars P.A. Delen, die im Original vorgelegt wird,

- nachfolgend "Cerberus / Whitehall AcquiCo GmbH" -

Contest Beteiligungs GmbH, Cerberus / Whitehall AcquiCo GmbH, Cerberus Dutch B.V. und Whitehall Dutch B.V.

- nachfolgend gemeinsam "Käufer" -

Cerberus Dutch B.V. und Whitehall Dutch B.V.

- nachfolgend gemeinsam "Investoren" -

Archon Group Deutschland GmbH

- nachfolgend "Archon Group Deutschland GmbH" -

Land Berlin, Käufer, Investoren und Archon Group Deutschland GmbH

- nachfolgend gemeinsam "Parteien" -

Der amtierende Notar fragte die Erschienenen, ob er, der amtierende Notar, oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb der Amtstätigkeit des Notars tätig war oder ist.

Die Frage wurde verneint.

Die Erschienenen legten folgende Vollmachten bzw. Vertretungsnachweise vor:

- Vollmacht vom 25.08.2003 und Untervollmacht vom 27.05.2004 des Landes Berlin auf den Erschienenen zu 1. je im Original,

- einfachen Handelsregisterauszug vom 25.05.2004 der "Contest Beteiligungs GmbH", Amtsgericht Charlottenburg von Berlin, HR B 91817,

- beglaubigte Abschriften der Handelsregisteranmeldungen vom 24.05.2004, UR-Nr. 445/2004-S und ohne UR-Nr. des Notarvertreters Dr. Fischer, Rechtsanwalt als amtlich bestellter Vertreter des Notars Dr. Karl-Heinz Schmiegel/Frankfurt am Main betreffend die Anmeldung der Firmenänderung der "GanyMed 288. V V GmbH" in "C & W Akquisitions GmbH" nebst beglaubigter Abschrift vom 24.05.2004 und des Anteilserwerbsvertrages

- Gesellschafterversammlungsprotokolls vom 13.05.2004, UR-Nr. 421/2004-S der Urkundenrolle des Notars Dr. Karl-Heinz Schmiegelt / Frankfurt am Main, das Grundlage für die o.a. Handelsregisteranmeldung vom 24.05.2004 ist,
- beglaubigte Abschrift des Gesellschafterversammlungsprotokolls vom 26.05.2004, UR-Nr. 475/2004-S der Urkundenrolle des Notars Dr. Karl-Heinz Schmiegelt / Frankfurt am Main mit dem Beschluss der Gesellschaft, die Firma der C&W Akquisitions GmbH abzuändern in Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH,
- Ausfertigung der Vollmacht des Herrn Derk Albert Jan Hoogenkamp auf Herrn Dr. Karlheinz Knauth vom 19.05.2004 mit Legalisationsvermerk vom 19.05.2004 des Notars P. A. Delen, Baarn / Niederlande,
- Vollmacht der W2001/Seventy-Two B.V. auf Herrn Dr. Frank Richter vom 24.05.2004 mit Vertretungsbescheinigung vom 24.05.2004 des Notars H. J. Portengen / Rotterdam / Niederlande und Apostille vom gleichen Tag in englischer Sprache,
- Gesellschaftsvertrag der W2001/Seventy-Two B.V.,  
Abschrift  
des  
beglaubigte  
Gesellschafterversammlungsprotokolls vom 26.05.2004 der W2001/Seventy-Two B.V. mit dem die Firma der Gesellschaft geändert wird in Whitehall Dutch B.V. mit Beglaubigungsvermerk des Notars H.P. Portengen / Rotterdam, Niederlande,
- beglaubigte Abschrift der Vollmacht der Archon Group Deutschland GmbH vom 24.05.2004 auf Herrn Dr. Frank Richter zu UR-Nr. 444/2004-S der Urkundenrolle des Notars Dr. Karl-Heinz Schmiegelt / Frankfurt am Main,
- beglaubigte Abschrift des Gesellschaftersbeschlusses der Archon Group Deutschland GmbH vom 19.04.2004,
- beglaubigte Ablichtung der Handelsregisteranmeldung der Archon Group Deutschland GmbH vom 03.05.2004 (mit Schreibfehler im Datum), UR-Nr. 180/2004 der Urkundenrolle des Notars Dr. Wolfgang Hauser / Frankfurt am Main,
- Vollmacht der Lekum Holding B.V. vom 14.05.2004 auf Herrn Dr. Karlheinz Knauth, beglaubigt am 17.05.2004 durch die Notarin Cornelia Holdinga / Amsterdam, Niederlande mit Apostille vom 17.05.2004 in deutscher Sprache,
- nicht beglaubigten Handelsregisterauszug vom 10.05.2004 betreffend die Lekum Holding B.V. in englischer Sprache,

- nicht beglaubigten Handelsregisterauszug betreffend die Anteilsinhaber der Lekum Holding B. V. vom 26.05.2004 des Gesellschaftsregisters Luxemburg in englischer und französischer Sprache mit einer in englischer Sprache verfassten Notarbestätigung des Notars Paul Bettingen / Niederanven, Luxemburg, aus der sich ergibt, dass die Lekum Holding B. V. in Cerberus Dutch B. V. umbenannt worden ist,

die sämtlich hier als

### Anlagekonvolut I

zu Beweiszwecken beigelegt sind.

Die Parteien überreichen dem amtierenden Notar des weiteren den Beschluss vom 26.05.2004 des Landes Berlin als alleinigem Gesellschafter der GSW Gemeinnützige Wohnungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft mbH (GSW) mit der der Teilung des Geschäftsanteils und der Veräußerung der Teilung des Geschäftsanteils und Zustimmung zur Teilung des Geschäftsanteils und zur Veräußerung der Teilung des Geschäftsanteils der GSW ebenfalls vom 26.05.2004, Anlage zu 1.4 des Vertrages über den Verkauf der GSW

### Anlage II

die verlesen wurde.

Der amtierende Notar belehrt darüber, dass insbesondere die Vertretungsnachweise unvollständig sind.

Hierauf verpflichteten sich die Beteiligten, in rechtlicher Hinsicht ausreichende Vertretungsnachweise

- unter Verwendung des Einheitlichen Formblattes der Europäische Union zur Bescheinigung von Tatsachen, die sich aus öffentlichen Registern über Handelsgesellschaften und Einzelkaufleute ergeben, beizubringen

gemäß dem hier als

### Anlage III

beigesiegelten Formblatt und

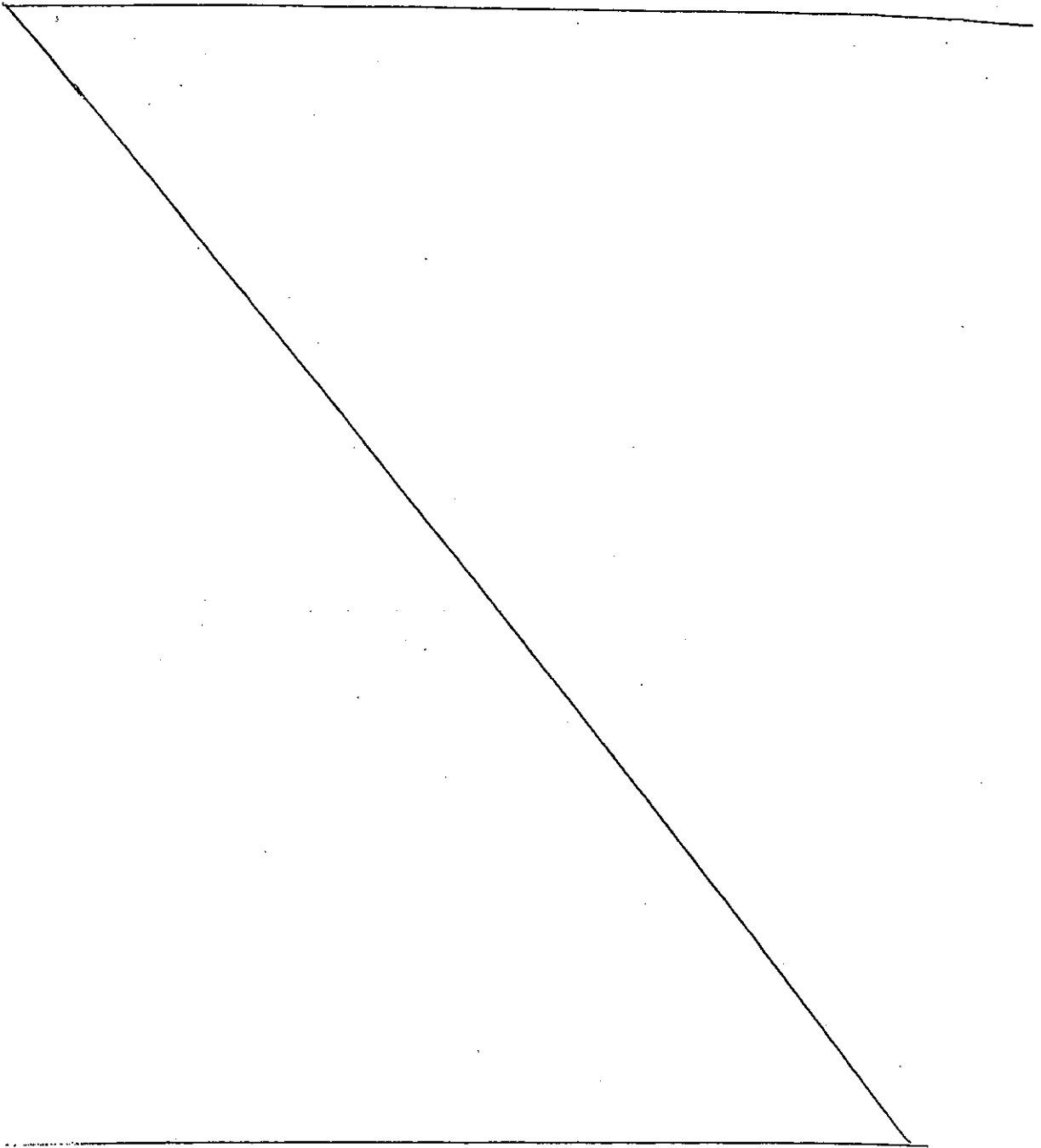
- in deutscher Sprache und

- unverzüglich und

- diese dem amtierenden Notar auszuhändigen.

1.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, genehmigen hiermit sämtliche Erklärungen der vollmachtlosen Vertreterin, Frau Andrea Spormann, vom 26.05.2004 zu UR-Nr. 600/2004 der Urkundenrolle des amtierenden Notars (Bezugsurkunde). Die Urkunde lag bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor. Der Inhalt ist bekannt; auf diesen Inhalt wird Bezug genommen. Die Erschienenen verzichten, gemäß § 13 a BeurkG befehrt, auf Verlesung.





Überschrift	Seite
Präambel 2	
I Veräußerung der Teilgeschäftsanteile	4
1 Teilung des Geschäftsanteils, Verkauf und Abtretung der Teilgeschäftsanteile	4
2 Kaufpreis	5
3 Fusionskontrolle, Rücktrittsrechte	6
4 Annahmen, Rechtsfolgen der Unrichtigkeit einer Annahme	7
II Wohnungspolitik und Entwicklung der Gesellschaft	10
5 Wohnungspolitik	11
6 Entwicklung der Gesellschaft	12
III Sonstige Verpflichtungen der Käufer und Investoren	13
7 Arbeitsplätze, Versorgung	13
8 Unternehmerische Kontrolle	13
9 Haltepflicht, Pfandrechte	13
10 Standort	16
11 Berichtspflicht und Informationsrecht	16
12 Vertragsstrafen	16
13 Implementierungsausschuss	17
14 Schuldbeitritt	18
IV Allgemeine Bestimmungen	18
15 Inkrafttreten	18
16 Vertraulichkeit, Bekanntmachung	18
17 Steuern, Kosten	19
18 Erklärungen, Anschriften	19

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Anlagen

22

Verzeichnis der definierten Begriffe

21

Schlussbestimmungen

20

19

- Land Berlin, Käufer, Investoren und Archon Group Deutschland GmbH nachfolgend  
gemeinsam "Parteien" -

- nachfolgend "Archon Group Deutschland GmbH"

der Archon Group Deutschland GmbH, Bockenheimer Anlage 15, 60322 Frankfurt a.M.,

6  
und

- Cerberus Dutch B.V. und Whitehall Dutch B.V. nachfolgend gemeinsam "Investoren"

- Contest Beteiligungs GmbH, Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, Cerberus Dutch B.V.  
und Whitehall Dutch B.V. nachfolgend gemeinsam "Käufer"

- nachfolgend "Whitehall Dutch B.V."

der Whitehall Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend  
als W2001/Seventy-Two B.V. (Nr. 34203304 der Kamer van Koophandel Amsterdam),  
Strawinskylaan 1207, 1077 XX Amsterdam,

5

- nachfolgend "Cerberus Dutch B.V."

der Cerberus Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend  
als Lekkuum Holding B.V. (Nr. 14632273 der Kamer van Koophandel Amsterdam, Ama-  
lliaan 41, 3743 KE Baarn,

4

- nachfolgend "Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH"

der Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung  
noch firmierend als Ganymed 288, VV GmbH, (AG Frankfurt/Main HR B Nr. 58 510) In-  
heidener Straße 47, 60385 Frankfurt a.M.,

3

- nachfolgend "Contest Beteiligungs GmbH"

der Contest Beteiligungs GmbH, Karlsbader Straße 1, 14193 Berlin,

2

- nachfolgend "Land Berlin"

dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59,  
10179 Berlin,

1

zwischen

**über den Verkauf der  
GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin  
mit beschränkter Haftung**

**Vertrag**

**II.**

Präambel

1 Die GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung (nachfolgend "Gesellschaft") ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HR B 418 eingetragen. Gemäß dem als Anlage 1 der Prämabel beigefügten Gesellschaftsvertrag ist Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft das Betreiben von Immobilienengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Belastungen.

2 Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt DEM 257.265.000,00 (nachfolgend "Stammkapital"). Das Land Berlin hat als alleiniger Gesellschafter in voller Höhe des Stammkapitals eine Stammeinlage übernommen (nachfolgend "Geschäftsanteil").

3 Das Land Berlin beabsichtigt, den Geschäftsanteil zu teilen und die daraus hervorgehenden Teilgeschäftsanteile (nachfolgend "Teilgeschäftsanteile") an die Käufer zu veräußern. Die Käufer beabsichtigen, die Teilgeschäftsanteile zu erwerben.

4 Die Gesellschaft und die mit ihr im Sinne von § 15 Aktiengesetz verbundenen und in der Anlage zu Ziffer 4 der Prämabel aufgeführten Unternehmen (nachfolgend insgesamt unter Einschluss der Gesellschaft "GSW-Gruppe") zählen zu den größten Wohnungsbaugesellschaften Berlins mit einem konzerntweiten Vermögensbestand von etwa 65.000 Wohnungen zuzüglich Gewerbeeinheiten, Garagen und Grundstücksflächen. Im Vordergrund der Unternehmenstätigkeit liegt die Bewirtschaftung des fast ausnahmslos in Berlin belegenen Wohnungsbestandes. Seit Entlassung aus der Gemeinnützigkeit hat die GSW-Gruppe ihr Leistungsspektrum von einer klassischen Wohnungsverwaltungsgesellschaft hin zu einem Dienstleistungskonzern entwickelt und durch Bestandsverkäufe im Rahmen der Wohnraumprivatisierung weitere Ertragsquellen erschlossen.

Mit ihrem in Teilbereichen bereits abgeschlossenen Restrukturierungsprogramm konzentriert sich die GSW nun verstärkt auf die Kernaktivitäten der Wohnraumbewirtschaftung. Sanierungsaktivitäten wurden teilweise bereits auf neue Sanierungsträger übertragen, laufende Bauträgermaßnahmen werden abgewickelt, neue Bautätigkeiten nur dann aufgenommen, wenn sie einer strengen Renditeprüfung standhalten. Das Wohnraumprivatisierungsprogramm wird fortgeführt; vor allem auch bei solchen Beständen, die den Anforderungen zur Erzielung langfristiger Ertragspotenziale nicht entsprechen und Instandhaltungsaufwendungen zu keinem zufriedenstellenden "return on investment" führen würden.

Mit ihrer Tätigkeit hat die GSW-Gruppe einen erheblichen Beitrag zur staatlichen Wohnungspolitik in Berlin geleistet und mit ihrer Mietenpolitik breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgt. Darüber hinaus zählt die GSW-Gruppe zu den leistungsstärken und anerkannten Immobilien dienstleistern und Immobilienbewirtschaftern. Die GSW-Gruppe zählt zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen Deutschlands und ist im Bewusstsein der Öffentlichkeit, nicht zuletzt dank ihrer bis das Jahr 1924 zurückreichenden Firmentraktion, als stabiles Wirtschaftsunternehmen, verlässlicher Arbeitgeber und bedeutender Investor in Berlin verankert.

5 Mit der in diesem Vertrag geregelten Privatisierung beabsichtigt das Land Berlin, das Eigentum an der und die unternehmerische Kontrolle über die GSW-Gruppe im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und auf der Grundlage dieses Vertrages auf die Käufer zu übertragen. Das Land Berlin verfolgt damit das Ziel, die Finanz- und Innovationskraft

und die Erfahrung des privaten Sektors für die GSW-Gruppe nutzbar zu machen. Von den Käufern und Investoren wird erwartet, dass sie die weitere Entwicklung der GSW-Gruppe als leistungs- und wettbewerbsfähiges Wohnungsba- und Dienstleistungsunternehmen nachhaltig sichern und beschleunigen. Voraussetzung dafür ist die Bindung der Käufer und Investoren an die GSW-Gruppe, die ihre Aktivitäten mit denen der GSW-Gruppe verbinden, diese und sonstige Aktivitäten der GSW-Gruppe weiter ausbauen und dazu der GSW-Gruppe ihr wohnungswirtschaftliches und finanzielles Know-how zur Verfügung stellen werden. Darüber hinaus wird mit dem Verkauf des Geschäftsanteils an der Gesellschaft das wirtschaftspolitische Ziel verfolgt, die Käufer und Investoren zu veranlassen, neue Geschäftsaktivitäten in Berlin zu entfalten, die zur Stärkung der Berliner Wirtschaft und zum Ausbau von Beschäftigung in Berlin beitragen können.

Das Land Berlin erwartet, dass die Käufer und Investoren der historisch gewachsenen Verantwortung der Gesellschaft gegenüber der Bevölkerung Berlins, gegenüber ihren Beschäftigten und Mietern sowie gegenüber der Wirtschaft und Politik Berlins gerecht werden. Die Käufer und Investoren werden daher nachhaltig sicherstellen, dass die Gesellschaft - auch zum Zwecke des Erhalts der bestehenden Arbeits- und Ausbildungsplätze - mit ihren Beteiligungen als selbständige Rechtsperson mit Sitz und tatsächlicher Geschäftsleitung am Standort Berlin bestehen bleibt. Es wird erwartet, dass die Käufer und Investoren sicherstellen, dass die Gesellschaft weiterhin ihren gesellschaftsvertraglich festgeschriebenen sozial- und wohnungspolitischen Zielen verpflichtet bleibt und die Aufgaben der staatlichen Wohnungspolitik sowie die wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin unterstützt. In diesem Zusammenhang gehen die Käufer und Investoren sowie die mit diesen verbundenen Unternehmen davon aus, dass sich auch das Land Berlin für die Erfüllung der vorgenannten Ziele einsetzt. Schließlich wird erwartet, dass die Käufer und Investoren oder mit diesen jeweils verbundene Unternehmen am Standort Berlin Investitionen tätigen, neue Geschäftsfelder aufbauen und neue Unternehmensbereiche schaffen.

6

Die Contest Beteiligungs GmbH, Berlin, ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Contest Holding AG, Berlin, und beabsichtigt, 10% der Anteile an der Gesellschaft zu erwerben. Die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, Frankfurt a.M., ist eine von der Cerberus Dutch B.V. mit einem Anteil von 44,05%, der Whitehall Dutch B.V. mit einem Anteil von 54,95% und der Archon Group Deutschland GmbH mit einem Anteil von 1% gehaltene Akquisitionsgesellschaft, und beabsichtigt, 84% der Anteile an der Gesellschaft zu erwerben. Die Cerberus Dutch B.V., Amsterdam, ist eine mittelbare niederländische Tochtergesellschaft ausgewählter Fonds und Depots, die unter der Verwaltung verbundener Unternehmen der Cerberus European Investments, LLC, New York, stehen, und beabsichtigt, 3% der Anteile an der Gesellschaft zu erwerben. Die Whitehall Dutch B.V., Amsterdam, ist eine niederländische Tochtergesellschaft der Whitehall 2001 Fonds Limited Partnerships, New York, und beabsichtigt, 3% der Anteile an der Gesellschaft zu erwerben. Die Archon Group Deutschland GmbH, Frankfurt a.M., ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Goldman Sachs Group, Inc., New York, und beabsichtigt, das Engagement der Käufer und Investoren zu unterstützen.

Zur Verstärkung ihres immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Know-hows hat die Cerberus European Investments, LLC einen Beratervertrag mit der HSH N Immobilien Consult GmbH, Hamburg, abgeschlossen. Des Weiteren stellen die Metropool Immobilienmanagement GmbH, Berlin, der Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH sowie die Con-

1.3.1 dieser Vertrag nach der Verordnung (EG) Nr. 139/2004 vom 20. Januar 2004 über die Kontrolle von Unternehmenszusammenschlüssen (nachfolgend "EG-Fusionskontrollverordnung") oder, im Falle einer Entscheidung der Europäischen Kommission gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a) oder Art. 9 Abs. 3 lit. b) der EG-Fusionskontrollverordnung, nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung-

1.3 Das Land Berlin tritt hiermit den Teilgeschäftsanteil 1 an die dies annehmende Contest Beteiligungs GmbH ab, den Teilgeschäftsanteil 2 an die dies annehmende Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH ab, den Teilgeschäftsanteil 3 an die dies annehmende Cerberus Dutsch B.V. ab und den Teilgeschäftsanteil 4 an die dies annehmende Whitehall Dutsch B.V. ab, und zwar jeweils unter der aufschiebenden Bedingung, dass

1.2 Das Land Berlin verkauft hiermit den Teilgeschäftsanteil 1 an die dies annehmende Contest Beteiligungs GmbH, den Teilgeschäftsanteil 2 an die dies annehmende Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, den Teilgeschäftsanteil 3 an die dies annehmende Cerberus Dutsch B.V. und den Teilgeschäftsanteil 4 an die dies annehmende Whitehall Dutsch B.V.

1.1.4 einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DEM 7.717.900,00 (dies entspricht einem Anteil von 3% am Stammkapital) (nachfolgend "Teilgeschäftsanteil Nr. 4").

1.1.3 einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DEM 7.717.900,00 (dies entspricht einem Anteil von 3% am Stammkapital) (nachfolgend "Teilgeschäftsanteil Nr. 3");

1.1.2 einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DEM 216.102.700,00 (dies entspricht einem Anteil von 84% am Stammkapital) (nachfolgend "Teilgeschäftsanteil Nr. 2");

1.1.1 einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DEM 25.726.500,00 (dies entspricht einem Anteil von 10% am Stammkapital) (nachfolgend "Teilgeschäftsanteil Nr. 1");

1.1 Das Land Berlin teilt hiermit den Geschäftsanteil in

**1 Teilung des Geschäftsanteils, Verkauf und Abtretung der Teilgeschäftsanteile**

**1 Veräußerung der Teilgeschäftsanteile**

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

7 Die Käufer, Investoren und Archon Group Deutschland GmbH teilen die vom Land Berlin gemäß dieser Präambel verfolgten Ziele und Erwartungen der Privatisierung in vollem Umfang. Diese Ziele und Erwartungen sind wichtiger Bestandteil der geschäftlichen Planung der Käufer, Investoren und Archon Group Deutschland GmbH. Dabei steht die Fortentwicklung eines leistungs- und wettbewerbsfähigen Wohnungsbaus- und Dienstleistungsunternehmens im Vordergrund. Dieser Vertrag ist auch im Lichte dieser Präambel anzuwenden und ausulegen.

test Hausverwaltungs GmbH, Berlin, der Contest Beteiligungs GmbH ihre Erfahrungen im Bereich des Berliner Wohnungsmarktes als Berater zur Verfügung.

Bank: Deutsche Bundesbank, Filiale Berlin  
 Bankleitzahl: 100 000 00  
 Kontonummer: 10001520  
 Stichwort: GSW, Buchungszeichen: Kapitel 2990, Titel 13377.

Die Kosten, Spesen und Gebühren der Zahlung tragen die Käufer. Minderungs-, Zurück-  
 behaltungs- und Aufrechnungsrechte, gleich aus welchem Grund, sind ausgeschlossen.

- 2.4 Der Gesamtkaufpreis steht dem Land Berlin zu und ist mit Wertstellung bis 12.00 Uhr  
 am Tag seiner Fälligkeit unwiderruflich und ohne Abzüge folgendem Konto gutzuschrei-  
 ben:  
 fällig.
- 2.3 Der Gesamtkaufpreis ist am fünften Berliner Bankarbeitstag nach Inkrafttreten der auf-  
 schiebenden Bedingung gemäß Ziffer 1.3.1 noch nicht gemäß Ziffer 15.1 in Kraft getre-  
 ten ist, am fünften Berliner Bankarbeitstag nach Inkrafttreten des Vertrages zur Zahlung
- 2.2 Der Kaufpreis ist ab dem auf den Tag des Inkrafttretens dieses Vertrages gemäß Ziffer  
 15.1 folgenden Kalendertag bis zu seiner Fälligkeit mit 3% p.a. über dem Basiszinssatz  
 gemäß § 247 BGB zu verzinsen (nachfolgend "Gesamtkaufpreis").  
 (in Worten: Euro vierhundertsechsmillionen).

Euro 401.000.000,00

- 2.1 Der Kaufpreis für die Teilgeschäftsanteile einschließlich des Gewinnbezugsrechts be-  
 trägt
- 2 Kaufpreis**

- 1.5 Das mit den Teilgeschäftsanteilen verbundene Recht zum Bezug der Dividende ab dem  
 1. Januar 2004 steht den Käufern zu. Für die Geschäftsjahre 2001, 2002 und 2003 wur-  
 den keine Ausschüttungen im Sinne von § 174 AktG oder sonstige Ausschüttungen vor-  
 genommen.
- 1.4 Die Gesellschaft und die Gesellschafterversammlung haben der Teilung des Geschäfts-  
 anteils und der Abtretung der Teilgeschäftsanteile bereits zugestimmt. Ablichtungen der  
 entsprechenden Erklärung der Gesellschaft und des entsprechenden Beschlusses der  
 Gesellschafterversammlung sind in Anlage zu Ziffer 1.4 beigefügt, die verlesen wurde.  
 Notar hiervon eine Ablichtung zu übermitteln.
- 1.3.2 der Gesamtkaufpreis nach Ziffer 2.2 einschließlich der Kostenpauschale nach  
 Ziffer 17.2 unwiderruflich und ohne Abzüge gutgeschrieben ist.  
 Das Land Berlin und die Käufer sind verpflichtet, den genauen Zeitpunkt des Eintritts der  
 aufschiebenden Bedingung (nachfolgend "Überragungszeitpunkt") unverzüglich in ei-  
 ner beiderseits unterzeichneten schriftlichen Bestätigung zu dokumentieren und dem  
 Notar hiervon eine Ablichtung zu übermitteln.

gen ohne Auflagen oder Bedingungen vollzogen werden darf oder die Rück-  
 trittsfrist für die Käufer gemäß Ziffer 3.2' abgelaufen ist und

2.5 Der Gesamtkaufpreis ist ab dem Tag seiner Fälligkeit mit 8%-Punkten p.a. über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verzinsen. Die Geltendmachung weitergehender Verzugschäden bleibt hiervon unberührt.

2.6 Bemessungsgrundlage für die Zinsberechnung nach Ziffern 2.2 und 2.5 sind 30 Tage/Monat, 360 Tage/Jahr, wobei jeweils der am 1. Januar 2004 geltende Basiszinssatz gemäß § 247 BGB maßgeblich sein soll.

**3 Fusionskontrolle, Rücktrittsrechte**

3.1 Die Käufer werden die Anmeldung des in diesem Vertrag geregelten Zusammenschlusses nach der EG-Fusionskontrollverordnung in enger Abstimmung mit dem Land Berlin entwerfen. Sie verpflichteten sich, die vollständige und wirksame Anmeldung unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages, spätestens jedoch binnen einen Monats ab diesem Zeitpunkt zu bewirken. Das Land Berlin wird die Käufer und ihre Berater nach besten Kräften bei der Vorbereitung und Erstellung der Anmeldung sowie der Beantwortung von Anfragen der Europäischen Kommission unterstützen. Sofern die Europäische Kommission eine Entscheidung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a) der EG-Fusionskontrollverordnung erlässt, in der sie erklärt, dass die Transaktion nicht in den Anwendungsbereich der EG-Fusionskontrollverordnung fällt, oder eine Entscheidung gemäß Art. 9 Abs. 3 lit. b) der EG-Fusionskontrollverordnung, in der sie die Angelegenheit an die zuständigen Behörden der Bundesrepublik Deutschland im Hinblick auf die Anwendung des deutschen Wettbewerbsrechts verweist, verpflichten sich die Käufer, eine vollständige und wirksame Anmeldung unverzüglich beim Bundeskartellamt einzureichen. Die Käufer verpflichten sich zudem, sämtliche von der Europäischen Kommission oder dem Bundeskartellamt gesetzten Fristen einzuhalten und sonstige im Rahmen des Verfahrens erforderliche Maßnahmen unverzüglich durchzuführen. Das Land Berlin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die Käufer einer von der Europäischen Kommission oder dem Bundeskartellamt nachgesuchten Fristverlängerung, die einen Monat überschreitet, ohne vorherige Einwilligung des Landes Berlin zustimmen. Die Käufer und das Land Berlin werden sich jeweils wechselseitig stets über den jeweils bekannten Stand des Verfahrens informieren und von dem jeweils mit der Europäischen Kommission oder dem Bundeskartellamt geführten Schriftwechsel Ablichtungen zukommen lassen.

3.2 Sollte die Europäische Kommission oder, nach einer Entscheidung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a) oder Art. 9 Abs. 3 lit. b) der EG-Fusionskontrollverordnung, das Bundeskartellamt den Zusammenschluss untersagen, können sowohl das Land Berlin als auch die Käufer binnen zwei Wochen ab Zugang der Verfügung bei ihnen von diesem Vertrag zurücktreten, ohne dass es auf die Bestandskraft der Untersagungsverfügung ankommt. Gibt die Europäische Kommission oder das Bundeskartellamt den Zusammenschluss nur unter Auflagen und/oder Bedingungen frei, die die Käufer und Investoren nicht unwesentlich belasten, können diese binnen zwei Wochen ab Zugang der Verfügung bei den Käufern von diesem Vertrag zurücktreten; dieses Rücktrittsrecht können die Käufer und Investoren nur gemeinsam ausüben. Vor Ausübung eines nach dieser Ziffer 3.2 möglichen Rücktritts werden die Parteien prüfen, ob der Zusammenschluss nicht in modifizierter Form durchgeführt werden kann oder gegen die Untersagungsverfügung gerichtliche Vorgegangen werden soll, ohne zu einer solchen Modifizierung oder gerichtlichen Maßnahme verpflichtet zu sein.



#### 4 Annahmen, Rechtsfolgen der Unrichtigkeit einer Annahme

4.1 Diesem Vertrag liegen folgende Annahmen zugrunde:

4.1.1 Zum Übertragungszeitpunkt ist das Stammkapital voll eingezahlt und nicht, auch nicht verdeckt, zurückgezahlt. Der Geschäftsanteil bestand unmittelbar vor seiner Teilung gemäß Ziffer 1.1 wirksam, war zu diesem Zeitpunkt der einzige existierende Geschäftsanteil an der Gesellschaft und war zu diesem Zeitpunkt frei von Rechten Dritter. Das Land Berlin kann frei über die Teilgeschäftsanteile verfügen. Außer dem Land Berlin gibt es keine weiteren Gesellschafter der Gesellschaft.

4.1.2 Zum Übertragungszeitpunkt ist die Gesellschaft an den in Anlage zu Ziffer 4.1.2 aufgeführten Unternehmen beteiligt. Die Beteiligungsverhältnisse sind in der Anlage zu Ziffer 4.1.2 zutreffend wiedergegeben. Die jeweiligen Anteile an diesen Beteiligungsunternehmen sind von der Gesellschaft voll eingezahlt und nicht, auch nicht verdeckt zurückgezahlt. Die Gesellschaft kann über ihre Anteile an den Beteiligungsunternehmen im Rahmen der bestehenden Gesellschaftsverträge frei verfügen. An den in der Anlage zu Ziffer 4.1.2 aufgeführten Unternehmen bestehen keine stillen Beteiligungen, Gewinnbeteiligungen oder ähnliche Beteiligungsverhältnisse Dritter mit Ausnahme der in der Anlage zu Ziffer 4.1.2 aufgeführten Beteiligungs- und Gewinnabführungsverträge und mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Geschäftsleistungsverträge; gleichfalls bestehen keine gleichartigen Verpflichtungen und keine Verpflichtungen aus partiarischen Darlehen. Die Satzungen entsprechen den beim Handelsregister hinterlegten Fassungen; es bestehen keine davon abweichenden Gewinnverteilungs- und Stimmrechtsabreden.

4.1.3 Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages sind die Unternehmen der GSW-Gruppe Eigentümer der in der Anlage zu Ziffer 4.1.3 aufgeführten Grundstücke, und es bestehen außer den in der Anlage zu Ziffer 4.1.3 aufgeführten Rechten keine wertmindernden dinglichen Rechte Dritter an diesen Grundstücken. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages sind die Unternehmen der GSW-Gruppe Erbbauberechtignte hinsichtlich der in der Anlage zu Ziffer 4.1.3 aufgeführten Grundstücke. Abweichungen, die sich aus dem normalen Geschäftsgang der GSW-Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH (WVG) ergeben, bleiben außer Betracht.

Andere als die in der Anlage zu Ziffer 4.1.3 genannten behördlichen oder gerichtlichen Verfahren wegen Verstoßes des Zustands und der gegenwärtigen Nutzung der in der Anlage zu Ziffer 4.1.3 aufgeführten Grundstücke gegen gesetzliche Vorschriften, insbesondere brandenschutzrechtliche Bestimmungen, sind der Gesellschaft nicht bekannt. Das Land Berlin bestätigt, dass ihm keine Sachverhalte bekannt sind, wonach bei der Gesellschaft brandenschutzrechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden; hinsichtlich der Kenntnis des Landes Berlin kommt es auf die Kenntnis von Herrn Horst Kinast für die Senatsverwaltung für Finanzen an.

4.1.4 Andere als die in der Anlage zu Ziffer 4.1.4 aufgeführten Grundstücke der GSW-Gruppe sind zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages nicht mit Restitutionsansprüchen nach dem Vermögensgesetz belastet. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, gilt folgendes: Sind nicht in der Anlage zu Ziffer 4.1.4

2 gemäß Ziffer C.1 der Passivseite der Bilanz der GSW zum 31. Dezember 2003 (als Anlage 4.1.7 beigefügt)  
 3 gemäß Ziffer C.2 der Passivseite der Bilanz der GSW zum 31. Dezember 2003  
 4 gemäß Ziffer B.III der Aktivseite der Bilanz der GSW zum 31. Dezember 2003

4.1.7 Die zum Ende des der Unterzeichnung dieses Vertrages vorangehenden Monats tatsächlich bestehenden Restwerten der Finanzverbindlichkeiten der GSW-Gruppe gegenüber Kreditinstituten<sup>2</sup> und sonstigen Kreditgebern<sup>3</sup> abzüglich flüssiger Mittel<sup>4</sup> (nachfolgend "Nettofinanzverbindlichkeiten") überschreiten nicht

4.1.6 Mit Ausnahme der in Anlage zu Ziffer 4.1.6 genannten Fälle sind der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages im Zusammenhang mit den in der Anlage zu Ziffer 4.1.3 aufgeführten Grundstücken keine behördlichen oder gerichtlichen Verfahren bezogen auf Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz sowie der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages geltenden Fassung der Altlasten- und Bodenschutzverordnung, einschließlich Grundwasserkontaminationen, bekannt.

4.1.5 Über die in der Anlage zu Ziffer 4.1.5 aufgeführten Grundstücke der GSW-Gruppe hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages keine vertraglichen Rückübertragungsansprüche zugunsten des Landes Berlin oder Dritter. Ferner sind bezüglich der in der Anlage zu Ziffer 4.1.5 gesondert gekennzeichneten Grundstücke Rückübertragungsvermerkungen zugunsten des Landes Berlin eingetragen.

Aufschließend bedingt durch die in Ziffer 1 geregelte Übertragung der Teilgeschäftsanteile verzichtet das Land Berlin hiermit gegenüber der Gesellschaft auf sämtliche ihm vertraglich eingeräumten und durch Rückübertragungsvermerkungen gesicherten Rückübertragungsansprüche, und bewilligt und beantragt hiermit die Löschung der zur Besicherung dieser Rückübertragungsansprüche eingetragenen Rückübertragungsvermerkungen. Dies gilt nicht für Rückübertragungsansprüche, die sich das Land Berlin von der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH oder aufgrund von Anordnungen eventueller Investitionsvorhaben der Land Berlin in den zugrunde liegenden Verträgen eingeräumten Belohnungsrechte.

aufgeführte Grundstücke der GSW-Gruppe binnen einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Vertrages an Restitutionsberechtigzte zurückzuführen, so reduziert sich der Gesamtkaufpreis um den Buchwert dieser Grundstücke, wenn und soweit der Buchwert der zurückzuführenen Grundstücke insgesamt EUR 2.000.000,00 (nachfolgend "Sockelbetrag") übersteigt. Bei der Ermittlung der Buchwerte ist das Bestehen der vermögensrechtlichen Ansprüche nicht zu berücksichtigen. Sind vom Restitutionsberechtigten mit dem Grundstück auf dem sem lastende Verbindlichkeiten übernommen worden oder ist vom Restitutionsberechtigten eine Ablosumme an die Gesellschaft gezahlt worden, so ermäßigt sich die Kaufpreisreduktion um den jeweiligen Betrag. Sollten die Parteien unterschiedlicher Auffassung über die Höhe des Buchwertes sein, so entscheidet über den Buchwert ein von den Parteien gemeinsam ausgewählter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Soweit dieser Sachverständige eine Vorschusszahlung verlangt, ist diese von den Käufern zu leisten. Der Sachverständige entscheidet im übrigen auch, wer die Kosten seiner Beauftragung zu tragen hat, und zwar entsprechend §§ 91, 92 ZPO.

den Betrag von EUR 1.565.000.000. In die vorstehend genannte Summe der Restvaluten sind die nicht passivierten Verbindlichkeiten aus Annuitätshilfe nicht eingerechnet. Sollten sich die Parteien über die Höhe der Nettofinanzverbindlichkeiten nicht einig sein, so entscheidet hierüber im Rahmen eines für alle Parteien verbindlichen Schiedsgutachtens ein vom Institut der Wirtschaftsprüfer zu benennender Wirtschaftsprüfer. Dieser entscheidet auch verbindlich über die Verteilung der Gutachtenkosten zwischen den Parteien, und zwar entsprechend §§ 91, 92 ZPO.

4.1.8 Soweit sich aus der Anlage zu Ziffer 4.1.8 nichts anderweitiges ergibt, sind in der Zeit zwischen dem 1. Januar 2004 bis zum Übertragungszeitpunkt die Geschäfte der Gesellschaft nach ordnungsgemäßen kaufmännischen Grundsätzen geführt worden, sind in diesem Zeitraum keine außerordentlichen Geschäfte getätigt worden und hat sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft in diesem Zeitraum gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr nicht wesentlich verändert; außerordentliche Geschäfte und Veränderungen der Geschäftstätigkeit im vorbezeichneten Sinne sind insbesondere

- (i) Neueinstellungen von Angestellten mit Managementposition (leitende Angestellte);
- (ii) Gewährung von oder Verpflichtung zu Gewinn- oder Umsatzbeteiligung an Dritte;
- (iii) Erwerb, Verkauf, Abtretung, Übertragung oder Belastung von Vermögensgegenständen, die über den im vorangegangenen Geschäftsjahr beobachteten betriebsgewöhnlichen Umfang der Geschäfte der Gesellschaft hinausgehen und die im Einzelfall die Wertgrenze von EUR 100.000,00 übersteigen;
- (iv) Gebrauchen von steuerlichen Wahlrechten (Ansatz- und Bewertungswahlrechte) oder Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen;
- (v) Änderung von Betriebsvereinbarungen, Erteilung von Individualverträgen oder Pensionszusagen;
- (vi) Abschluss von Verträgen oder Vereinbarungen oder Eingehung von Verbindlichkeiten, die über den betriebsgewöhnlichen Umfang der Gesellschaft der Gesellschaft hinausgehen und die im Einzelfall die Wertgrenze von EUR 100.000,00 übersteigen, soweit sie nicht der Refinanzierung fälliger Kreditverbindlichkeiten dienen.

4.2 Soweit in Ziffer 4.1 auf die Kenntnis der Gesellschaft abgestellt wird, kommt es auf das Wissen der Geschäftsführer der Gesellschaft an. Die persönliche Haftung der Geschäftsführer gegenüber den Käufern ist ausgeschlossen.

4.3 Sollten einzelne oder mehrere der in Ziffer 4.1 enthaltenen Annahmen unrichtig sein, so hat das Land Berlin auf Verlangen der Käufer den vertragsgemäßen Zustand herzustellen. Kommt das Land Berlin diesem Verlangen innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach oder ist es hierzu nicht in der Lage, so hat es - unter ausdrücklicher Abdingung der gemäß § 441 Abs. 3 BGB gesetzlich vorgesehenen Berechnungsweise - an die Käufer im Wege der Minderung des Gesamtkaufpreises den Betrag zu zahlen, der erforderlich wäre, um die Käufer in die Lage zu versetzen, in der sie sich befänden, wenn die Annahme richtig wäre. Dies gilt unabhängig davon, ob die einzelne Annahme

In Ansehung der sozialpolitischen Verantwortung der GSW-Gruppe für das Wohnungsangebot in Berlin sind die Käufer und Investoren unter Berücksichtigung des Erhalts und der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der GSW-Gruppe und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der GSW-Gruppe bereit, die in Abschnitt II dieses Vertrages geregelten Verpflichtungen zu übernehmen bzw. deren Erfüllung durch die GSW zu veranlassen.

## II Wohnungspolitik und Entwicklung der Gesellschaft

Jede weitergehende Haftung des Landes Berlin aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag oder seiner Verhandlung oder Durchführung ist im Rahmen des gesetzlichen Zulässigen ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen ist ein Rücktritt, es sei denn die- ser Vertrag regelt ausdrücklich etwas anderes. Der Haftungs- und Rücktrittsausschluss gilt für jeden Rechtsgrund, sei er gesetzlicher, vertraglicher oder vorvertraglicher Art, und zwar gleich, ob er sich auf die verkauften Teilgeschäftsanteile, auf die Gesellschaft oder auf das von dieser betriebene Unternehmen bezieht. Ausgeschlossen sind danach auch Ansprüche, die nicht aufgrund eines Handelns des Landes Berlin, sondern wegen des Handelns Dritter entstehen könnten, sowie Ansprüche aus Pflichtverletzung, Ver- schulden bei Vertragsschluss oder wegen Störung der Geschäftsgrundlage. Die vorste- henden Regelungen gelten entsprechend für alle etwaigen Ansprüche der Käufer und Investoren gegen die Organe, Vertreter, Bediensteten oder Beschäftigten des Landes Berlin, gegen Geschäftsführungsmitglieder und Beschäftigte der Gesellschaft, sowie gegen die für das Land Berlin bei der Vorbereitung, beim Abschluss und bei der Umset- zung dieses Vertrags tätigen Berater. §§ 276 Abs. 3, 278 Satz 2 BGB bleiben unberührt.

4.7

In der Zeit zwischen der Unterzeichnung dieses Vertrages und dem Übertra- gungszeitpunkt wird das Land Berlin seine Rechte als Gesellschaftler nur im Rahmen des ordnungsmäßigen Geschäftsgangs ausüben.

4.6

Ansprüche der Käufer wegen Unrichtigkeit der Annahmen in Ziffer 4.1 bestehen nur, wenn sie insgesamt EUR 3.000.000,00 (nachfolgend "Freibetrag 1") übersteigen, und dann jeweils nur in der Höhe des Betrages, um den die Ansprüche den Freibetrag 1 übersteigen. In die Berechnung zur Erreichung des Freibetrages 1 werden Ansprüche aus der Unrichtigkeit der Annahmen in Ziffer 4.1.3 Abs. 1 nur einbezogen, die im Ein- zeilfall EUR 500.000,00 (nachfolgend "Freibetrag 2") übersteigen, und zwar jeweils nur in Höhe des Betrages, um den der Anspruch den Freibetrag 2 übersteigt. Ansprüche der Käufer wegen Unrichtigkeit der in Ziffern 4.1.2 bis 4.1.6 und 4.1.8 aufgeführten Annah- men werden insgesamt auf 20% des Gesamtkaufpreises beschränkt. Ansprüche der Käufer wegen Unrichtigkeit der in Ziffer 4.1.7 aufgeführten Annahmen werden insge- samt auf 30% des Gesamtkaufpreises beschränkt.

4.5

Alle Ansprüche der Käufer wegen Unrichtigkeit einer Annahme verjähren, vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 4.1.4 und soweit gesetzlich zulässig, innerhalb von zwei Jahren ab dem Übertragungszeitpunkt.

4.4

eine Beschaffenheit des Kaufobjektes zum Gegenstand hat oder das Land Berlin wegen der Unrichtigkeit der Annahme ein Verschulden trifft. Finanzierungskosten und entgan- gener Gewinn werden bei der Minderung nicht berücksichtigt.

## 5 Wohnungspolitik

5.1 Die Käufer und Investoren verfolgen die gesellschaftsvertraglich verankerten sozial- und wohnungspolitischen Ziele der Gesellschaft, insbesondere, dass die Gesellschaft dem Markt eine breite Palette von Immobilienprodukten zur Verfügung stellt und auch künftig Wohnungen vermietet und veräußert, die grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel eines ausreichenden Wohnungsangebots an alle Bevölkerungsschichten - darunter kinderreiche Familien, alleinerziehende Elternteile, Schwerbehinderte, ältere Menschen und ausländische Familien - entsprechend ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und sozialen Belangen. Ferner unterstützen die Käufer und Investoren die wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin entsprechend der Satzung der Gesellschaft, wonach die Veräußerung der Teilgeschäftsanteile die Rechte der Mieter unberührt läßt und Mietern vorrangig die Bildung von Wohneigentum im Rahmen der Vereinbarungen dieses Vertrages ermöglicht wird.

5.2 Die Käufer und Investoren stellen im Hinblick auf die im Eigentum der Gesellschaft stehenden Wohnungen (nachfolgend "Wohnungsbestand der GSW") sicher, dass

5.2.1 die Gesellschaft ihren gesetzlichen und vertraglichen Pflichten - etwa aus der staatlichen Förderung von Wohnungen - nachkommt;

5.2.2 bestehende Mietverträge von der Gesellschaft ordnungsgemäß erfüllt werden;

5.2.3 zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterhöhungsverlangen ausschließlich der Berliner Mietspiegel herangezogen wird und nur dort, wo der Berliner Mietspiegel keine Aussage über die ortsübliche Vergleichsmiete trifft, auf andere gesetzlich zulässige Begründungsmittel zurückgegriffen wird;

5.2.4 zur Vermeidung von Luxussanierungen sich der für Modernisierungsmaßnahmen maßgebliche Standard an dem bei geforderten Wohnungsbaumaßnahmen geltenden Standard orientiert;

5.2.5 genehmigte mietereigene Einbauten für die Dauer des Mietverhältnisses Bestandsschutz haben, soweit nicht gesetzliche oder bautechnische Gründe entgegenstehen oder das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes betroffen ist;

5.2.6 auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB oder, sollten an die Stelle des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB andere gesetzliche Bestimmungen treten, im Sinne dieser Bestimmungen verzichtet wird;

5.2.7 bei der Gesellschaft im Rahmen ihrer Geschäfts- und Investitionspolitik und soweit steuerlich gestattet Rückstellungen zu dem Zweck gebildet werden, dass Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

5.3 Die Käufer und Investoren tragen die Zielsetzung des Landes Berlin zur Schaffung von Wohneigentum aus Beständen der GSW-Gruppe bevorzugt in Mieterhand oder von diesen gebildeten Gemeinschaften und Genossenschaften u. a. durch finanzielle Beiratung und Angebote im Rahmen der gesellschaftsvertraglichen Zielvorstellungen und der gesetzlichen Regelungen - z. B. Mietkaufmodelle - mit (nachfolgend "Mieterprivatisierung"), Richtschnur für die Mieterprivatisierung sind die in Anlage zu Ziffer 5.3 enthaltenen "Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin" (sog. "8-Punkte-

Programm"). Zu diesem Zweck werden die Käufer bzw. Investoren die bislang von der VWG praktizierten Privatierungsmaßnahmen fortsetzen und fördern. Zu der danach bevorzugten Erwerbergruppe zählen auch hinzuziehende Eignutzer.

Mietern gleichgestellt sind Ehegatten, Verwandte 1. und 2. Grades sowie deren Ehegatten und einzelne Partner eines Mietverhältnisses, wenn der Mieter bzw. die einzelnen Partner des Mietverhältnisses dem Verkauf zustimmen. Hinzuziehende Eignutzer sind Erwerber von nicht vermietetem Wohnraum zur Eigenverwendung oder zur Verwendung durch die im vorstehenden Satz genannten Personen.

Sobald eine Veräußerung der vorbenannten Bestände der VWG an Zielgruppen gemäß Absatz 1 dieser Ziffer 5.3 nicht möglich ist, dürfen - wie auch im übrigen - en bloc-Verkäufe (häuserweise) an Sonstige vorgenommen werden.

Die Käufer und Investoren stehen dafür ein, dass bei Verkäufen gemäß Ziffer 5.3 an Gemeinschaften und Genossenschaften oder bei en bloc-Verkäufen an Sonstige die in Ziffern 5.2.1 bis 5.2.6 geregelten Pflichten vom Erwerber der jeweiligen Wohnung und dessen Rechtsnachfolgern übernommen werden.

Veräußerungen von Wohnungen aus dem Wohnungsbestand der GSW-Gruppe im Rahmen sogenannter Sale and Lease-back Geschäfte, Fondslösungen und ähnlicher Modelle sind auf Grundlage der Bestimmungen nach Ziffer 5.2 zulässig, sofern die Verwaltung wirtschaftlich beim Veräußerer der betreffenden Wohnung verbleibt.

Die Parteien verweisen auf das in der Anlage zu Ziffer 6 enthaltene Grundlagenpapier, in dem die Grundzüge der beabsichtigten Geschäftsentwicklung der GSW-Gruppe beschrieben werden. Im Rahmen dieses Grundlagenpapiers verpflichten sich die Käufer und Investoren für die Dauer von 10 Jahren ab dem Übertragungszeitpunkt:

6.1 die geschäftspolitische Eigenständigkeit der GSW-Gruppe im Sinne eines operativ tätigen Unternehmens sicherzustellen;

6.2 bei der GSW-Gruppe bestehende Geschäftsfelder zu erhalten und neue Geschäftsfelder zu entwickeln, einschließlich der Akquisition oder des Managements weiterer Wohnungsportfolios;

6.3 die GSW-Gruppe als einen leistungs- und wettbewerbsfähigen Betrieb und modernen Dienstleister weiterzuentwickeln und hierfür fundiertes immobilienwirtschaftliches und finanzielles Know-how einzubringen;

6.4 die GSW-Gruppe zu einem über die Stadtgrenzen Berlins hinaus tätigen wettbewerbsfähigen Unternehmen weiterzuentwickeln, insbesondere durch Eingehen von Partnerschaften und strategischen Allianzen;

6.5 die strukturellen Ziele des Landes Berlin durch Entwicklung zusätzlicher Wirtschaftssaktivitäten am Standort Berlin zu unterstützen.

Soweit möglich, können die in Ziffern 6.2, 6.4 und 6.5 enthaltenen Verpflichtungen auch von verbundenen Unternehmen der Käufer und Investoren erfüllt werden.

## 6 Entwicklung der Gesellschaft

### III Sonstige Verpflichtungen der Käufer und Investoren

#### 7 Arbeitsplätze, Versorgung

7.1 Die Käufer und Investoren stehen dafür ein, dass von den Unternehmen der GSW-Gruppe wegen - im Sinne des § 613a BGB - der Übertragung der Teilgeschäftsanteile keine betriebsbedingten Kündigungen ausgesprochen werden und diese bestehende Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen fortführen.

7.2 Die Käufer und Investoren werden im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Möglichen dafür Sorge tragen, dass die Gesellschaft nach dem Übertragungzeitpunkt ihre Mitgliedschaft in der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (nachfolgend "VBL") fortsetzen kann und die bislang dort Versicherten bei der VBL weiter versichert bleiben. Bei einem eventuellen Ausscheiden der GSW aus der VBL werden die Käufer und Investoren dafür Sorge tragen, dass den bislang bei der VBL Versicherten eine im Zeitpunkt des Ausscheidens gleichwertige Ersatzaltersversorgung von der Gesellschaft angeboten wird.

7.3 Die Käufer und Investoren verpflichten sich,

7.3.1 die im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages bei der Gesellschaft bestehenden 26 Ausbildungsplätze zu erhalten, nach Möglichkeit die Auszubildenden in die Gesellschaft zu übernehmen und neue Ausbildungsplätze zu schaffen;

7.3.2 die berufliche Entwicklung der bei den Unternehmen der GSW-Gruppe Beschäftigten durch qualifizierte Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen und durch systematische Nachwuchsförderung zu fördern.

7.4 Die vorstehenden Verpflichtungen dieser Ziffer 7 des Vertrages sind von etwaigen Rechtsnachfolgern der Käufer oder Investoren zu übernehmen und bei Veräußerungen vertraglich bindend auf die Rechtsnachfolger und deren eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.

#### 8 Unternehmerische Kontrolle

Noch vor dem Übertragungzeitpunkt, nicht jedoch vor Eintritt der aufschiebenden Bindung nach Ziffer 1.3.1 dieses Vertrages, wird der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft in § 9 Abs. 1 durch Ergänzung von Satz 1 und Einfügung eines neuen Satzes 2 und 3 wie folgt geändert:

"Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, darunter ein Mitglied, das vom Land Berlin entsandt wird. Das Entsenderecht des Landes Berlin erhöht sich um ein weiteres Aufsichtsratsmitglied, wenn sich die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder erhöht. Das Entsenderecht des Landes Berlin endet am 31. Dezember 2012."

#### 9 Haltepflicht, Pfandrechte

9.1 Die Käufer werden die Teilgeschäftsanteile dauerhaft, mindestens jedoch für einen Zeitraum von zehn Jahren ab dem Übertragungzeitpunkt halten. Für eine Dauer von zehn Jahren ab dem Übertragungzeitpunkt bedarf daher jede Verfügung über einen der Teilgeschäftsanteile oder Teile der Teilgeschäftsanteile der Zustimmung des Landes Berlin.

Ohne Zustimmung des Landes Berlin sind Verfügungen der in Satz 2 bezeichneten Art auch im dort genannten Zeitraum zulässig, wenn

9.1.1 es sich um eine Verpfändung zur Besicherung einer Refinanzierung des Gesamtkaufpreises handelt, die dadurch bedingt ist, dass die refinanzierende Bank dem Land Berlin die Erfüllung der in Anlage zu Ziffer 9.1.1 aufgestellten Voraussetzungen bestätigt, oder

9.1.2 es sich um eine Abtretung oder sonstige Verfügung an einen der anderen Käufer oder Investoren dieses Vertrages bzw. an ein mit einem Käufer oder Investor dieses Vertrages im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenes Unternehmen handelt, sofern das erwerbende Unternehmen in alle noch nicht vollständig erfüllten Pflichten der Käufer aus diesem Vertrag, einschließlich der Pflichten aus dieser Ziffer 9.1, eintritt und soweit die Abtretung oder sonstige Verfügung dadurch auflösend bedingt ist, dass das erwerbende Unternehmen aufhört, Käufer oder Investor dieses Vertrages bzw. mit einem Käufer oder Investor dieses Vertrages im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbunden zu sein,

und die Käufer das Land Berlin im Vorfeld über die geplante Verfügung unter Nachweis des Vorliegens der vorgenannten Bedingungen informieren. Ferner sind ohne Zustimmung des Landes Berlin Verfügungen der in Satz 2 bezeichneten Art im vorgenannten Zeitraum ab dem 30. Juni 2008 zulässig, wenn

9.1.3 es sich um eine Abtretung von weniger als der Hälfte der Mitgliedschaftsrechte an der Gesellschaft im Rahmen eines Börsengangs auf der Basis einer oder mehrerer Platzierungen an den Börsen in Frankfurt a.M., London, Mailand, New York oder Paris handelt,

9.1.4 es sich um eine Abtretung oder sonstige Verfügung an ein in der Europäischen Union geschäftsansässiges Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen handelt, dessen nicht nachrangige, ungesicherte langfristige Verbindlichkeiten Moody's im Zeitpunkt der Verfügung über die gebundenen Mitgliedschaftsrechte mit mindestens "BBB" bewertet oder S&P oder Fitch Ratings zu demselben Zeitpunkt mit einem entsprechenden Ranking versehen,

9.1.5 es sich um eine Abtretung oder sonstige Verfügung an einen Drittinvestor handelt, der ein Immobilienunternehmen ist oder an dem ein Käufer oder Investor dieses Vertrages oder ein mit einem Käufer oder Investor dieses Vertrages verbundenes Unternehmen oder ein Unternehmen im Sinne von Ziffer 9.1.4 zu mehr als 25% der Kapital- und Stimmanteile beteiligt ist, und der selbst oder dessen Mehrheitsgesellschafter im DAX, im M-DAX oder im DAX oder einem entsprechenden Aktienindex der Börsen in London, Mailand, New York oder Paris aufgenommen ist, oder

9.1.6 es sich um eine Abtretung oder sonstige Verfügung an einen Fonds oder eine Kapitalanlagegesellschaft handelt, die von einem Unternehmen im Sinne von Ziffer 9.1.4 getragen oder aufgelegt ist,

und die Käufer das Land Berlin im Vorfeld über die geplante Verfügung unter Nachweis des Vorliegens der vorgenannten Bedingungen informieren.

9.2 Die Investoren werden ihre Geschäftsanteile an der Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH dauerhaft, mindestens jedoch für einen Zeitraum von zehn Jahren ab dem Übergangszeitpunkt halten. Bis zum Übergangszeitpunkt und für eine Dauer von zehn



Jahren ab diesem Zeitpunkt bedarf daher jede Verfügung über Geschäftsanteile oder Teile von Geschäftsanteilen an der Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH der Zustimmung des Landes Berlin. Ohne Zustimmung des Landes Berlin sind Verfügungen der in Satz 2 bezeichneten Art auch im dort genannten Zeitraum zulässig, wenn

9.2.1 es sich um eine Verpfändung zur Besicherung einer Refinanzierung des Gesamtkaufpreises handelt, die dadurch bedingt ist, dass die refinanzierende Bank dem Land Berlin die Erfüllung der in Anlage zu Ziffer 9.1.1 aufgestellten Voraussetzungen bestätigt, oder

9.2.2 es sich um eine Abtretung oder sonstige Verfügung an einen der anderen Käufer oder Investoren dieses Vertrages bzw. an ein mit einem Käufer oder Investor dieses Vertrages im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenes Unternehmen handelt, sofern das erwerbende Unternehmen in alle noch nicht vollständig erfüllten Pflichten der Investoren aus diesem Vertrag, einschließlich der Pflichten aus dieser Ziffer 9.2, eintritt und soweit die Abtretung oder sonstige Verfügung dadurch auflösend bedingt ist, dass das erwerbende Unternehmen aufhört, Käufer oder Investor dieses Vertrages bzw. mit einem Käufer oder Investor dieses Vertrages im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbunden zu sein,

und die Investoren das Land Berlin im Vorfeld über die geplante Verfügung unter Nachweis des Vorliegens der vorgenannten Bedingungen informieren. Ferner sind ohne Zustimmung des Landes Berlin Verfügungen der in Satz 2 bezeichneten Art im vorgenannten Zeitraum ab dem 30. Juni 2008 zulässig, wenn

9.2.3 es sich um eine Abtretung von weniger als der Hälfte der Mitgliedschaftsrechte an der Gesellschaft im Rahmen eines Börsenganges auf der Basis einer oder mehrerer Platzierungen an den Börsen Frankfurt am Main, London, New York oder Paris handelt,

9.2.4 es sich um eine Abtretung oder sonstige Verfügung an ein in der Europäischen Union geschäftssässiges Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen handelt, dessen nicht nachrangige, ungesicherte langfristige Verbindlichkeiten Moody's im Zeitpunkt der Verfügung über die gebundenen Mitgliedschaftsrechte mit mindestens "BBB" bewertet oder S&P oder Fitch Ratings zu demselben Zeitpunkt mit einem entsprechenden Ranking versehen,

9.2.5 es sich um eine Abtretung oder sonstige Verfügung an einen Drittinvestor handelt, der ein Immobilienunternehmen ist oder an dem ein Käufer oder Investor dieses Vertrages oder ein mit einem Käufer oder Investor dieses Vertrages verbundenes Unternehmen und/oder ein Unternehmen im Sinne von Ziffer 9.2.4 zu mehr als 25% der Kapital- und Stimmanteile beteiligt ist, und der selbst oder dessen Mehrheitsgesellschafter im DAX, im M-DAX oder im DAX oder einem entsprechenden Aktienindex der Börsen in London, Mailand, New York oder Paris aufgenommen ist, oder

9.2.6 es sich um eine Abtretung oder sonstige Verfügung an einen Fonds oder eine Kapitalanlagegesellschaft handelt, die von einem Unternehmen im Sinne von Ziffer 9.2.4 getragen oder aufgelegt ist,

und die Investoren das Land Berlin im Vorfeld über die geplante Verfügung unter Nachweis des Vorliegens der vorgenannten Bedingungen informieren.

12.1.1 für jeden Fall der nicht unwesentlichen Verletzung einer der in Ziffern 5.2.1 bis 5.2.6 geregelten Pflichten in Höhe der doppelten Jahres-Kalimiete der betreffenden Wohnungen, und für jeden Fall der nicht unwesentlichen Verletzung erzielten Kaufpreises oder des jeweiligen Verkehrswertes der betreffenden Wohnungen, je nach dem, welcher Wert höher ist;

12.1.2 Für jeden Fall der Verletzung einer der nachfolgend genannten Pflichten haben die Käufer und Investoren unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs und unter Anrechnung einer etwaigen Schadensersatzleistung an Dritte eine Vertragsstrafe in der jeweils angegebenen Höhe an das Land Berlin zu zahlen:

**12 Vertragsstrafen**

Die Käufer und Investoren haben dem Land Berlin über die ordnungsgemäße Erfüllung der in Abschnitt II und III dieses Vertrages geregelten Verpflichtungen Bericht zu erstatten. Diese Berichterstattung hat jeweils im Zuge der Sitzungen des Aufsichtsrats der Gesellschaft zu erfolgen. In begründeten Verdachtfällen kann das Land Berlin eine Überprüfung durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft verlangen, ob die in Satz 1 dieser Ziffer 11 bezeichneten Verpflichtungen verletzt wurden. Ergibt die Überprüfung keine Beanstandungen, sind die hiermit verbundenen Kosten vom Land Berlin zu tragen; die Käufer und Investoren tragen diese Kosten nur insoweit, als die jeweilige Überprüfung zu einer Beanstandung führt.

**11 Berichtspflicht und Informationsrecht**

10.2 Die Verpflichtungen gemäß Ziffer 10.1 sind von etwaigen Rechtsnachfolgern der Käufer oder Investoren vertraglich gegenüber dem Land Berlin zu übernehmen und auch gegenüber deren etwaigen Rechtsnachfolgern vertraglich weiterzugeben.

10.1 Die Käufer und Investoren garantieren jeweils im Wege eines selbständigen Garantieversprechens, dass der Sitz der Gesellschaft und ihr tatsächlicher Verwaltungssitz sowie ihre Geschäftsführung für die Dauer ihres Bestehens innerhalb der Stadtgrenzen von Berlin erhalten bleiben. Ferner garantieren die Käufer und Investoren jeweils im Wege eines selbständigen Garantieversprechens, dass die Gesellschaft ihre faktische und rechtliche Stellung als Gesellschafter der übrigen Unternehmen der GSW-Gruppe im Rahmen des gesetzlich Zulässigen dahingehend ausüben wird, dass der Sitz dieser Gesellschaften und deren tatsächlicher Verwaltungssitz sowie deren Geschäftsführung für die Dauer ihres Bestehens innerhalb der Stadtgrenzen von Berlin erhalten bleiben.

**10 Standort**

9.4 Die Investoren verpflichten sich, das Entstehen eines gesetzlichen Pfandrechts einschließlich eines Pfandungspfandrechts sowie gesetzlicher Pfandrechte fremder Rechtsordnungen an seinem jeweiligen Geschäftsanteil an den Käufern oder Teilen solcher Geschäftsanteile zu verhindern.

9.3 Die Käufer verpflichten sich, das Entstehen eines gesetzlichen Pfandrechts einschließlich eines Pfandungspfandrechts sowie gesetzlicher Pfandrechte fremder Rechtsordnungen an den Teilgeschäftsanteilen oder Teilen hiervon zu verhindern.