

Abschrift
(auszugweise)

Urkundenrolle Nr. _____/2004

Diese Urkunde ist durchweg einseitig beschrieben.

Notar



Verhandelt

zu Berlin am 27. Mai 2004

Vor dem unterzeichneten Notar

Berlin,

erschieden heute:

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 geförderten 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 finanztechnische Beratung 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 VVG praktizierten Privatisierungsmaßnahmen fortsetzen und fördern. Zu der danach bevorzugten Erwerbergruppe zählen auch hinzuziehende Eigennutzer.

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 Eigennutzer sind Erwerber von nicht vermietetem Wohnraum zur Eigenverwendung oder zur Verwendung durch die im vorstehenden Satz genannten Personen.

Sofern eine Veräußerung der vorbenannten Bestände der VVG 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.

- 5.4 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.
- 5.5 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.