Urkundenrolle Nr. 601/2004

Diese Urkunde ist durchweg einseitig beschrieben.

Gez. Dr. Meißner

N o t a r

Verhandelt

zu Berlin am 27. Mai 2004

Vor dem unterzeichneten Notar

Prof. Dr. Wolfgang Meißner

Fasanenstraße 29, 10719 Berlin,

erschienen heute:

erschienen heute die folgenden Personen:

1. der Verwaltungsangestellte, Herr Jörg **Kunz,**
   geboren am 30.04.1966,
   dienstansässig Klosterstraße 59,
   10179 Berlin,

   - ausgewiesen durch gültiges Personaldokument -,

   handelnd 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 -,

   handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als allein vertretungsberechtigter 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

   handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

a) als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter 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 vollmachtloser, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter 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,
Inheider 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, vertretungsberechtigten und von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer, dieser wiederum vertreten durch den Erschienenen 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 Registriernummer 34203304 der „Kamer van Koophandel Amsterdam" (derzeit noch firmierend unter W2001/Seventy-Two B.V.; Umfirmierung am 26.05.2004 beschlossen),

handelnd 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 **Knauthe**,
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,
Amalialaan 41 - C 1e etage,
3743 KE Baarn, Niederlande,

mit der Registriernummer 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,
Inheider 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 Schmiegelt/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 des Anteilserwerbsvertrages und

.../

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 Gesellschafter, 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 Knauthe vom 19.05.2004 mit Legalisationsvemerk 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.,

- beglaubigte Abschrift des Gesellschafterversammlungsbeschlussprotokolls 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 Gesellschafterbeschlusses 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 Lekkum Holding B. V. vom 14.05.2004 auf Herrn Dr. Karlheinz Knauthe, 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 Lekkum Holding B. V. in englischer Sprache,

.../

- nicht beglaubigten Handelsregisterauszug betreffend die Anteilsinhaber der Lekkum 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 Lekkum Holding B. V. in Cerberus Dutch B. V. umbenannt worden ist,

die sämtlich hier als

Anlagekonvolut I

zu Beweiszwecken beigesiegelt sind.

Die Parteien überreichen dem amtierenden Notar des weiteren den Beschluss vom 26.05.2004 des Landes Berlin als alleinigem Gesellschafter der GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (GSW) mit der der Teilung des Geschäftsanteils und der Veräußerung der Teilgeschäftsanteile zugestimmt wird und Zustimmung zur Teilung des Geschäftanteils und zur Veräußerung der Teilgeschäftsanteile 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 belehrte darüber, dass insbesondere die Vertretungsnachweise unvollständig sind.

Hierauf verpflichteten sich die Beteiligten, in rechtlicher Hinsicht ausreichende Vertretungsnachweise

- unter Verwendung des Einheitlichen Formblattes der Notariate der Europäischen 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

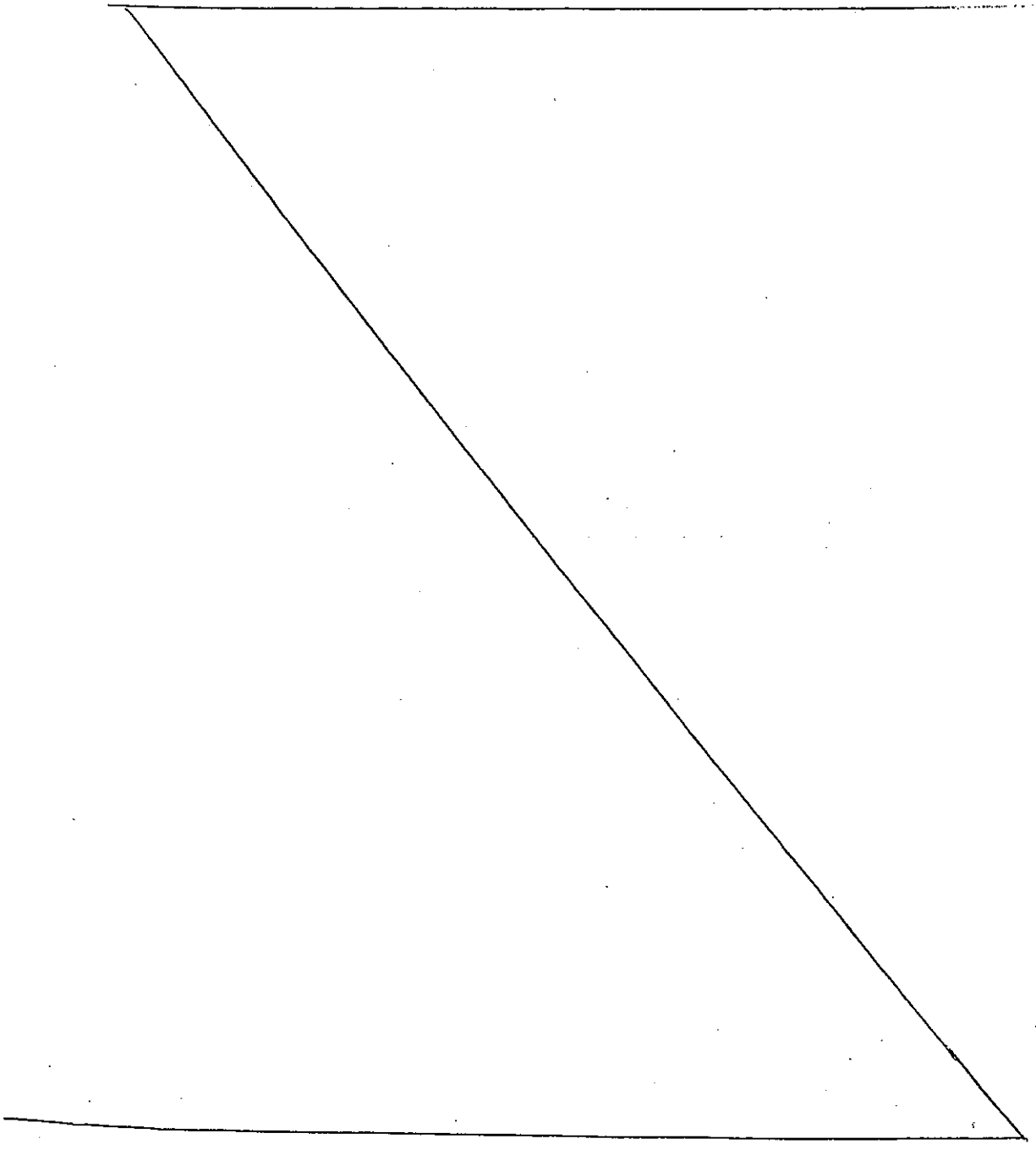
- unverzüglich und

.../

- diese dem amtierenden Notar auszuhändigen.

I.

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 verzichteten, gemäß § 13 a BeurkG belehrt, auf Verlesung.



Inhaltsverzeichnis

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

19 Schlussbestimmungen 20

Verzeichnis der definierten Begriffe 21

Verzeichnis der Anlagen 22

II.

Vertrag

über den Verkauf der GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung

zwischen

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

- nachfolgend "**Land Berlin**" -

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

- nachfolgend "**Contest Beteiligungs GmbH**" -

3 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) Inheidener Straße 47, 60385 Frankfurt a.M.,

- nachfolgend "**Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH**" -

4 der Cerberus Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als Lekkum Holding B.V. (Nr. 14632273 der Kamer van Koophandel Amsterdam, Amalialaan 41, 3743 KE Baarn,

- nachfolgend "**Cerberus Dutch B.V.**" -

5 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,

- nachfolgend "**Whitehall Dutch B.V.**" -

- 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**" -

und

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

- nachfolgend "**Archon Group Deutschland GmbH**" -

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

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 zu Ziffer 1 der Präambel** beigefügten Gesellschaftsvertrag ist Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft das Betreiben von Immobiliengeschäften 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 Präambel** aufgeführten Unternehmen (nachfolgend insgesamt unter Einschluss der Gesellschaft "**GSW-Gruppe**") zählen zu den größten Wohnungsbaugesellschaften Berlins mit einem konzernweiten 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 leistungsstarken und anerkannten Immobiliendienstleistern und Immobilienbewirtschaftern. Die GSW-Gruppe zählt zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen Deutschlands und ist im Bewusstsein der Öffentlichkeit, nicht zuletzt dank ihrer bis in das Jahr 1924 zurückreichenden Firmentradition, 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 Wohnungsbau- 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 finanztechnisches 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 Metropol Immobilienmanagement GmbH, Berlin, der Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH sowie die Con-

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

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 Wohnungsbau- und Dienstleistungsunternehmens im Vordergrund. Dieser Vertrag ist auch im Lichte dieser Präambel anzuwenden und auszulegen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

I Veräußerung der Teilgeschäftsanteile

1 Teilung des Geschäftsanteils, Verkauf und Abtretung der Teilgeschäftsanteile

1.1 Das Land Berlin teilt hiermit den Geschäftsanteil in

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**");

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

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

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

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 Dutch B.V. und den Teilgeschäftsanteil 4 an die dies annehmende Whitehall Dutch B.V.

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 Dutch B.V. ab und den Teilgeschäftsanteil 4 an die dies annehmende Whitehall Dutch B.V. ab, und zwar jeweils unter der aufschiebenden Bedingung, dass

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 Wettbewerbsbeschränkun-

gen ohne Auflagen oder Bedingungen vollzogen werden darf oder die Rücktrittsfrist für die Käufer gemäß Ziffer 3.2[1] abgelaufen ist und

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 "**Übertragungszeitpunkt**") unverzüglich in einer beiderseits unterzeichneten schriftlichen Bestätigung zu dokumentieren und dem Notar hiervon eine Ablichtung zu übermitteln.

1.4 Die Gesellschaft und die Gesellschafterversammlung haben der Teilung des Geschäftsanteils 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.

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 wurden keine Ausschüttungen im Sinne von § 174 AktG oder sonstige Ausschüttungen vorgenommen.

2 Kaufpreis

2.1 Der Kaufpreis für die Teilgeschäftsanteile einschließlich des Gewinnbezugsrechts beträgt

Euro 401.000.000,00

(in Worten: Euro vierhunderteinsmillionen).

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**").

2.3 Der Gesamtkaufpreis ist am fünften Berliner Bankarbeitstag nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Ziffer 1.3.1 oder, wenn dieser Vertrag bei Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Ziffer 1.3.1 noch nicht gemäß Ziffer 15.1 in Kraft getreten ist, am fünften Berliner Bankarbeitstag nach Inkrafttreten des Vertrages zur Zahlung fällig.

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 gutzuschreiben:

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-, Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte, gleich aus welchem Grund, sind ausgeschlossen.

[1] Ziffer-Angaben ohne Bezeichnung beziehen sich auf Ziffern dieses Vertrages

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 Verzugsschäden 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 ihnen 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 gerichtlich 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 Geschäftsleitungstantiemen; 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 Grundstükken. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages sind die Unternehmen der GSW-Gruppe Erbbauberechtigte 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 (VVG) 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 brandschutzrechtliche Bestimmungen, sind der Gesellschaft nicht bekannt. Das Land Berlin bestätigt, dass ihm keine Sachverhalte bekannt sind, wonach bei der Gesellschaft brandschutzrechtliche 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

aufgeführte Grundstücke der GSW-Gruppe binnen einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Vertrages an Restitutionsberechtigte zurückzuübertragen, so reduziert sich der Gesamtkaufpreis um den Buchwert dieser Grundstücke, wenn und soweit der Buchwert der zurückzuübertragenden 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 diesem lastende Verbindlichkeiten übernommen worden oder ist vom Restitutionsberechtigten eine Ablösesumme 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.

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 Rückauflassungsvormerkungen zugunsten des Landes Berlin eingetragen.

Aufschiebend 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 Rückauflassungsvormerkungen gesicherten Rückübertragungsansprüche, und bewilligt und beantragt hiermit die Löschung der zur Besicherung dieser Rückübertragungsansprüche eingetragenen Rückauflassungsvormerkungen. Dies gilt nicht für Rückübertragungsansprüche, die sich das Land Berlin von der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH oder aufgrund von Anordnungen eventueller Investitionsvorrangbescheide hat einräumen lassen. Von dem Verzicht nicht erfasst werden die dem Land Berlin in den zugrunde liegenden Verträgen eingeräumten Belegungsrechte.

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.

4.1.7 Die zum Ende des der Unterzeichnung dieses Vertrages vorangehenden Monats tatsächlich bestehenden Restvaluten der Finanzverbindlichkeiten der GSW-Gruppe gegenüber Kreditinstituten[2] und sonstigen Kreditgebern[3] abzüglich flüssiger Mittel[4] (nachfolgend "**Nettofinanzverbindlichkeiten**") überschreiten nicht

---

[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

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) Gebrauchmachen von steuerlichen Wahlrechten (Ansatz- und Bewertungswahlrechte) oder Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen;

(v) Änderung von Betriebsvereinbarungen, Erteilung von individualvertraglichen Pensionszusagen;

(vi) Abschluss von Verträgen oder Vereinbarungen oder Eingehung von Verbindlichkeiten, die über den betriebsgewöhnlichen Umfang der Geschäfte 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 Abbedingung 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

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

4.4 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.

4.5 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 Einzelfall 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 Annahmen werden insgesamt auf 20% des Gesamtkaufpreises beschränkt. Ansprüche der Käufer wegen Unrichtigkeit der in Ziffer 4.1.7 aufgeführten Annahmen werden insgesamt auf 30% des Gesamtkaufpreises beschränkt.

4.6 In der Zeit zwischen der Unterzeichnung dieses Vertrages und dem Übertragungszeitpunkt wird das Land Berlin seine Rechte als Gesellschafter nur im Rahmen des ordnungsmäßigen Geschäftsgangs ausüben.

4.7 Jede weitergehende Haftung des Landes Berlin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Verhandlung oder Durchführung ist im Rahmen des gesetzlich Zulässigen ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen ist ein Rücktritt, es sei denn dieser 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, Verschulden bei Vertragsschluss oder wegen Störung der Geschäftsgrundlage. Die vorstehenden 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 Umsetzung dieses Vertrags tätigen Berater. §§ 276 Abs. 3, 278 Satz 2 BGB bleiben unberührt.

II Wohnungspolitik und Entwicklung der Gesellschaft

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.

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.

6 Entwicklung der Gesellschaft

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 strukturpolitischen Ziele des Landes Berlin durch Entwicklung zusätzlicher Wirtschaftsaktivitäten 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.

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 Übertragungszeitpunkt 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 Übertragungszeitpunkt, nicht jedoch vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung 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 Übertragungszeitpunkt halten. Für eine Dauer von zehn Jahren ab dem Übertragungszeitpunkt 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 DIMAX 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 Übertragungszeitpunkt halten. Bis zum Übertragungszeitpunkt 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 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,

9.2.5 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 DIMAX 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.

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

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

10 Standort

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.

10.2 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.

11 Berichtspflicht und Informationsrecht

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 Verdachtsfällen 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 verbunden Kosten vom Land Berlin zu tragen; die Käufer und Investoren tragen diese Kosten nur insoweit, als die jeweilige Überprüfung zu einer Beanstandung führt.

12 Vertragsstrafen

12.1 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:

12.1.1 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-Kaltmiete der betreffenden Wohnungen, und für jeden Fall der nicht unwesentlichen Verletzung einer der in Ziffern 5.3 bis 5.5 geregelten Pflichten in Höhe von 50% des jeweils erzielten Kaufpreises oder des jeweiligen Verkehrswertes der betreffenden Wohnungen, je nach dem, welcher Wert höher ist;

12.1.2 für den Fall der nicht unwesentlichen Verletzung der in Ziffer 6.1 geregelten Pflicht zur Entwicklung der Gesellschaft in Höhe von 10 % des Kaufpreises;

12.1.3 für jeden Fall der Verletzung des in Ziffer 7.1 geregelten Verbots betriebsbedingter Kündigungen in Höhe des doppelten Jahresbruttogehaltes jedes betroffenen Beschäftigten, mindestens jedoch EUR 100.000,00 je Beschäftigten, und für jeden Fall der Verletzung der in Ziffer 7.3.1 geregelten Pflicht zur Erhaltung von Ausbildungsplätzen in Höhe von EUR 100.000,00 je Ausbildungsplatz;

12.1.4 für jeden Fall der Verletzung der in Ziffer 9.1 geregelten Haltepflicht der Käufer in Höhe von 8% des quotalen Anteils des betreffenden Teilgeschäftsanteils am Kaufpreis und der in Ziffer 9.2 geregelten Haltepflicht der Investoren in Höhe von 8% des Kaufpreises;

12.1.5 für jeden Fall der Verletzung einer der in Ziffer 10.1 enthaltenen Garantieversprechen und der in Ziffer 10.2 geregelten Pflichten bezüglich etwaiger Rechtsnachfolger in Höhe von 10% des Kaufpreises;

12.1.6 für jeden Fall der Verletzung einer der in Ziffern 11 geregelten Berichts- und Informationspflichten in Höhe von EUR 100.000,00.

Die Käufer haben darzulegen und zu beweisen, dass sie bezüglich der Verwirkung einer Vertragsstrafe kein Verschulden trifft. In den Fällen der Ziffern 12.1.4 und 12.1.5 zweite Alternative beschränkt sich die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe auf denjenigen Käufer und/oder Investor, der die Verletzung begeht. Das Land Berlin hat die Käufer und Investoren unverzüglich nach Kenntnisnahme von der Verletzung einer strafbewehrten Verpflichtung zu unterrichten. Die Käufer bzw. Investoren dürfen innerhalb eines Monats nach Eingang der schriftlichen Benachrichtigung durch das Land Berlin die strafbewehrte Verletzung mit der Folge heilen, dass die Zahlungspflicht gemäß Satz 1 entfällt.

12.2 Für die Zahlung der vorstehenden Vertragsstrafen gelten die Ziffern 2.4 bis 2.6 entsprechend. Die Käufer und Investoren werden darauf verzichten, ein eventuell bestehendes Recht auf Herabsetzung der Vertragsstrafe geltend zu machen. Die Verpflichtung zur Zahlung der vorstehenden Vertragsstrafen lässt sonstige Rechte des Landes Berlin unberührt.

13 Implementierungsausschuss

13.1 Um den Informationsfluss zwischen den Parteien im Hinblick auf die Durchführung dieses Vertrages, insbesondere die ordnungsgemäße Erfüllung der in Abschnitt II und III geregelten Verpflichtungen sicherzustellen und den diesbezüglichen Meinungsaustausch zu intensivieren werden die Parteien unverzüglich nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Ziffer 1.3.1 dieses Vertrages einen Implementierungsausschuss bilden.

13.2 Der Implementierungsausschuss tritt entsprechend seiner in Ziffer 13.1 festgelegten Funktion im Bedarfsfall, mindestens jedoch einmal im Kalenderjahr zusammen. Der Implementierungsausschuss gibt sich einstimmig eine Verfahrensordnung.

13.3 Der Implementierungsausschuss setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen, von denen jeweils zwei Mitglieder vom Land Berlin einerseits und den Käufern und Investoren andererseits bestellt werden. Von den Mitgliedern des Landes Berlin entsendet jeweils ein Mitglied die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwick-

lung. Die vorstehenden Bestimmungen für die Bestellung von Mitgliedern des Implementierungsausschusses gelten sinngemäß für deren Abberufung und Austausch.

14 Schuldbeitritt

14.1 Die Archon Group Deutschland GmbH steht für die Dauer von drei Jahren ab dem Übertragungszeitpunkt für die Erfüllung sämtlicher Zahlungsansprüche des Landes Berlin gegen die Käufer ein, und zwar bis zu einem Höchstbetrag von insgesamt EUR 10.000.000,00 (nachfolgend "**Höchstbetrag**"). Im übrigen ist jede weitergehende Haftung der Archon Group Deutschland GmbH aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausgeschlossen.

14.2 Die Archon Group Deutschland GmbH hat eine Summe in Höhe des Höchstbetrages auf das auf ihren Namen lautende Festgeldkonto Nr. 587086000 bei der Commerzbank AG, Frankfurt a.M. (BLZ 500 400 00) eingezahlt. Unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages wird die Archon Group Deutschland GmbH ihre Ansprüche in Bezug auf das vorbezeichnete Konto gegenüber der Commerzbank AG zur Besicherung etwaiger Ansprüche des Landes Berlin aus Ziffer 14.1 an das Land Berlin verpfänden, und zwar gemäß dem in **Anlage zu Ziffer 14.2** enthaltenen Entwurf eines Verpfändungsvertrages.

IV Allgemeine Bestimmungen

15 Inkrafttreten

15.1 Dieser Vertrag tritt in Kraft, wenn ihm der Senat und das Abgeordnetenhaus von Berlin zugestimmt haben und eine Mitteilung des Landes Berlin hiervon bei dem beurkundenden Notar eingegangen ist; eine Übermittlung per Telefax genügt. Der beurkundende Notar wird unverzüglich die Käufer und Investoren über das Inkrafttreten des Vertrages informieren.

15.2 Sollte dieser Vertrag nicht binnen zwei Monaten nach seiner Unterzeichnung in Kraft getreten sein, ist jede Partei binnen eines weiteren Monats zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt; erst nach einem solchen Rücktritt gilt der Vertrag als endgültig nicht zustande gekommen.

15.3 Ausgenommen von der Regelung in Ziffer 15.1, Satz 1 sind die Bestimmungen der Ziffern 3, 16 bis 19, die bereits mit Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft treten. Die Ziffern 16 bis 19 bleiben auch nach einem etwaigen Rücktritt maßgeblich.

16 Vertraulichkeit, Bekanntmachung

16.1 Die Parteien sind sich einig, dass sie die Kenntnisse, die sie im Zusammenhang mit der Verhandlung und dem Abschluss dieses Vertrages erhalten haben, streng vertraulich behandeln werden, soweit nicht aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften bzw. gerichtlicher oder behördlicher Anordnungen eine Verpflichtung zur Offenlegung besteht. Ausgenommen hiervon ist die Information der Mitglieder des Senates und des Abgeordnetenhauses von Berlin im Zusammenhang mit den Zustimmungserfordernissen gemäß Ziffer 15.1. Ausgenommen ist ferner die Vorlage dieses Vertrages bei Kreditinstituten, soweit die streng vertrauliche Behandlung durch das jeweilige Kreditinstitut gewährleistet ist.

16.2 Die Parteien werden alle Pressemitteilungen oder sonstigen Erklärungen an die Öffentlichkeit, die diesen Vertrag betreffen, bis zu dessen Inkrafttreten nur nach vorheriger Zustimmung der Vertragspartner abgeben, es sei denn die Erklärungen erfolgen zum Zweck der politischen Öffentlichkeitsarbeit.

17 Steuern, Kosten

17.1 Der Käufer trägt alle mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages etwa entstehenden Steuern, einschließlich der Grunderwerbsteuer, Gebühren und Kosten, einschließlich der Kosten der Beurkundung und des Fusionskontrollverfahrens. Jede Partei trägt die Kosten aus der Beauftragung ihrer Berater.

17.2 Die Käufer zahlen dem Land Berlin ferner eine Kostenpauschale in Höhe von Euro 4.000.000,00 (nachfolgend "**Kostenpauschale**"). Die Kostenpauschale ist unter entsprechender Anwendung der Ziffern 2.4 bis 2.6 mit Wertstellung bis 12.00 Uhr am Tag der Fälligkeit des Gesamtkaufpreises einem rechtzeitig mitzuteilenden Treuhandkonto gutzuschreiben. Sollte die kartellrechtliche Freigabe endgültig ausbleiben oder ein Rücktritt gemäß Ziffer 3 dieses Vertrages erfolgen, so ist die Kostenpauschale fünf Berliner Bankarbeitstage nach diesem Ereignis fällig. Die Pflicht zur Zahlung der Kostenpauschale entfällt, sollten der Senat bzw. das Abgeordnetenhaus von Berlin diesem Vertrag nicht zustimmen.

18 Erklärungen, Anschriften

18.1 Sämtliche Erklärungen oder Mitteilungen, die die Parteien nach diesem Vertrag abzugeben haben, sind schriftlich in deutscher Sprache abzufassen und erfolgen - soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorgesehen ist - jeweils vorab per Telefax an die nachfolgend angegebenen Adressen:

Zustelladresse Land Berlin:

Senatsverwaltung für Finanzen
Abteilung I
z.Hd. des Abteilungsleiters
Klosterstraße 59
10179 Berlin
Fax: 030 - 90 20 26 11

Zustelladresse für die Käufer und Investoren:

Contest Beteiligungs GmbH, Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, Cerberus Dutch B.V. und Whitehall Dutch B.V.
c/o Haarmann Hemmelrath
z.Hd. Herrn Dr. Thomas Winkemann
Markgrafenstraße 33
10117 Berlin
Fax: 030 - 26 47 31 33

Zustelladresse Archon Group Deutschland GmbH:

Archon Group Deutschland GmbH
z.Hd. Herrn Boris Schran
Bockenheimer Anlage 15.
60322 Frankfurt a.M
Fax: 069 - 29 99 24 00.

18.2 Die vorstehend in Ziffer 18.1 angegebenen Adressen bleiben maßgeblich, bis den jeweils anderen Vertragspartnern eine neue Adresse mitgeteilt worden ist.

19 Schlussbestimmungen

19.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, auch dieser Schriftformklausel, bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist.

19.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein, werden die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, in beiderseitigem Einvernehmen die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine solche wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, falls bei der Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar werden sollte.

19.3 Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht.

19.4 Alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit oder aus diesem Vertrag einschließlich seiner Anlagen ergeben sowie sämtliche Streitigkeiten über die Gültigkeit dieses Vertrages einschließlich dieser Schiedsklausel, werden nach der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. in ihrer jeweils gültigen Fassung unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges endgültig entschieden. Ort eines danach durchzuführenden Schiedsverfahrens ist Berlin. Die Sprache des Verfahrens ist deutsch.

Verzeichnis der definierten Begriffe

EG-Fusionskontrollverordnung	Verordnung (EG) Nr. 139/2004 vom 20. Januar 2004 über die Kontrolle von Unternehmenszusammenschlüssen
Freibetrag 1/2	wie in Ziffer 4.5 definiert
Gesamtkaufpreis	wie in Ziffer 2.2 definiert
Geschäftsanteil	Stammeinlage des Landes Berlin als alleiniger Gesellschafter der Gesellschaft
Gesellschaft	GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
GSW-Gruppe	Gesellschaft und die mit ihr im Sinne von § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen
Höchstbetrag	wie in Ziffer 14 definiert
Investoren	Cerberus Dutch B.V. und Whitehall Dutch B.V.
Käufer	Contest Beteiligungs GmbH, Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, Cerberus Dutch B.V. und Whitehall Dutch B.V.
Kostenpauschale	wie in Ziffer 17.2 definiert
Mieterprivatisierung	wie in Ziffer 5.3 definiert
Nettofinanzverbindlichkeiten	Restvaluta der Finanzverbindlichkeiten der GSW abzüglich flüssiger Mittel wie in Ziffer 4.1.7 definiert
Parteien	Land Berlin, Käufer und Investoren und Archon Group Deutschland GmbH gemeinsam
Sockelbetrag	wie in Ziffer 4.1.4 definiert
Stammkapital	Stammkapital der Gesellschaft
Teilgeschäftsanteile	wie in Ziffer 3 der Präambel definiert
Teilgeschäftsanteil Nr. 1	Teilgeschäftsanteil in Höhe von DEM 25.726.500,00 (dies entspricht einem Anteil von 10% am Grundkapital)
Teilgeschäftsanteil Nr. 2	Teilgeschäftsanteil in Höhe von DEM 216.102.700,00 (dies entspricht einem Anteil von 84% am Grundkapital)
Teilgeschäftsanteil Nr. 3	einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DEM 7.717.900,00 (dies entspricht einem Anteil von 3% am Grundkapital)
Teilgeschäftsanteil Nr. 4	einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DEM 7.717.900,00 (dies entspricht einem Anteil von 3% am Grundkapital)
Übertragungszeitpunkt	Zeitpunkt des Eintritts der aufschiebenden Bedingung gemäß Ziffer 1.3
VBL	Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder
Wohnungsbestand der GSW	die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage zu Ziffer 1 der Präambel	Gesellschaftsvertrag
Anlage zu Ziffer 4 der Präambel	Liste der zur GSW-Gruppe gehörenden Unternehmen
Anlage zu Ziffer 1.4	Gesellschafterbeschluss und Erklärung der Geschäftsführung über die Zustimmung zur Teilung des Geschäftsanteils und Abtretung der Teilgeschäftsanteile
Anlage zu Ziffer 4.1.2	Beteiligungsunternehmen der Gesellschaft
Anlage zu Ziffer 4.1.3	Grundstücke der GSW-Gruppe
Anlage zu Ziffer 4.1.4	Grundstücke der GSW-Gruppe mit Restitutionsansprüchen
Anlage zu Ziffer 4.1.5	Grundstücke der GSW-Gruppe mit vertraglichen Rückübertragungsansprüchen
Anlage zu Ziffer 4.1.6	Grundstücke der GSW-Gruppe mit Altlasten
Anlage zu Ziff. 4.1.7	Konzernbilanz zum 31.12.2003 der GSW-Gruppe, die den Beteiligten vorgelegt, von ihnen genehmigt und unterzeichnet wurde; auf Verlesung gemäß § 14 BeurkG wird ausdrücklich verzichtet
Anlage zu Ziffer 4.1.8	außergewöhnliche Geschäftsvorfälle seit dem 1. Januar 2004
Anlage zu Ziffer 5.3	Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin (sog. 8-Punkte-Programm)
Anlage zu Ziffer 6	Grundlagenpapier zur beabsichtigen Geschäftsentwicklung der GSW-Gruppe
Anlage zu Ziffer 9.1.1	Bankbestätigung über Verpfändungsbedingungen
Anlage zu Ziffer 14.2	Kontoverpfändungsvertrag

Gesellschaftsvertrag der

GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung

vom 17. Dezember 2003

I. Firma und Sitz der Gesellschaft

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma

GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung.

Sie hat ihren Sitz in Berlin.

II. Gegenstand des Unternehmens

§ 2

1. Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem einkommen, zu tragbaren Belastungen.

2. Soweit gesetzlich nicht anders geregelt, wird sich die Gesellschaft in Berlin beim Abschluss von Verträgen sowie bei der Bemessung des Preises für die Überlassung von Mietwohnungen danach ausrichten, dass eine Kosten- bzw. Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung von Rücklagen ermöglicht werden.

   Die Instandsetzung und Modernisierung sowie der Wohnungsneubau sollen zur städtebaulichen Entwicklung Berlins beitragen und den Anforderungen des Umweltschutzes gerecht werden.

3. Die wohnungspolitischen Versorgungsschwerpunkte sollen zwischen der Gesellschaft und der zuständigen Behörde des Landes Berlin vertraglich geregelt werden. Wirtschaftliche Nachteile für die Gesellschaft sind dabei auszuschließen.

4. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern. Hierzu gehören auch die Errichtung von Zweigniederlassungen sowie der Erwerb und die Errichtung von anderen Unternehmen sowie die Beteiligung an solchen.

§ 3

Die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und seine ständige Erweiterung sind durch eine kontinuierliche Investitionstätigkeit zu gewährleisten. Zur Finanzierung von Investitionen und als Beitrag zur Vermögensbildung bei den Mietern können bebaute Grundstücke veräußert werden.

§ 4

1. Die Geschäftstätigkeit im Kerngeschäft und den übrigen Unternehmenssparten soll im Ergebnis die Weiterentwicklung als wohnungswirtschaftliches Dienstleistungsunternehmen sichern. Dabei ist der Dienstleistungsbereich für die Mieter weiter auszubauen und neue Geschäftsfelder sind zu eröffnen.

2. Die Gesellschaft darf den Mitgliedern ihrer Organe oder Dritten keine Vergünstigungen oder Entschädigungen gewähren, denen keine entsprechenden Leistungen oder messbaren Vorteile zugrunde liegen.

3. Der Aufsichtsrat hat bei der Festsetzung der Gesamtbezüge des einzelnen Mitglieds der Geschäftsführung dafür zu sorgen, dass die Gesamtbezüge in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des Mitglieds der Geschäftsführung und zur Lage der Gesellschaft stehen.

   Hierfür bildet der Aufsichtsrat eine Personalkommission, die für die Festlegung der Anstellungsbedingungen abschließend zuständig ist.

§ 5

Die Gesellschaft ermöglicht ihren Mietern eine Mitwirkung in geeigneten Formen. Insbesondere bildet sie innerhalb der Wirtschaftseinheiten Mieterbeiräte, die die Interessen der Mietergemeinschaft wahrnehmen. Sie haben ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht in allen die Gesamtheit der Mieter der Wohnanlage unmittelbar betreffenden Angelegenheiten. Die Gesellschaft unterrichtet den Mieterbeirat über geplante wesentliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie sich daraus ergebende Mietänderungen. Der Mieterbeirat kann bei Verstößen gegen die Hausordnung und bei Schlichtung von Streitigkeiten unter den Mietern herangezogen werden.

III. Stammkapital und Stammeinlagen

§ 6

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt

257.265.000,00 DM.

(in Worten: zweihundertsiebenundfünfzig Millionen zweihundertfünfundsechzigtausend Deutsche Mark)

Das Stammkapital wird in voller Höhe vom Land Berlin gehalten und ist voll eingezahlt.

IV. Organe der Gesellschaft

§ 7

Organe der Gesellschaft sind:

A) der/die Geschäftsführer

B) der Aufsichtsrat

C) die Gesellschafterversammlung.

§ 8

1. Die Gesellschaftsorgane sind verpflichtet, den Aufwand der Unternehmensverwaltung und Geschäftsführung angemessen zu gestalten.

2. Kein Geschäftsführer und kein Mitglied des Aufsichtsrates darf in Angelegenheiten der Gesellschaft eine ihm selbst gewinnbringende Tätigkeit übernehmen oder besorgen, wenn nicht in jedem Einzelfall der Aufsichtsrat unter Ausschluss der Beteiligten zugestimmt hat.

3. In Ergänzung zu § 52 GmbHG sind auf diese Gesellschaft die Vorschriften der §§ 90 Abs. 1 und 2, 91 Abs. 2 und 100 Abs. 2 sowie des § 147 AktG entsprechend anwendbar.

A. Geschäftsführer

§ 9

1. Die Gesellschaft hat je nach der Bestimmung des Aufsichtsrates einen oder mehrere Geschäftsführer.

2. Die Geschäftsführer haben die Geschäfte nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und den Geschäftsanweisungen zu führen.

3. Die Gesellschaft wird, wenn ein Geschäftsführer bestellt ist, durch diesen, wenn zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Den Mitgliedern der Geschäftsführung ist gestattet, Rechtsgeschäfte mit sich selbst als Vertreter Dritter abzuschließen, und sie sind insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

4. Prokura wird in der Weise erteilt, dass jeweils ein Prokurist mit einem Geschäftsführer zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

B. Aufsichtsrat

§ 10

1. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern. Zwei Drittel der Mitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt. Ein Drittel wählen die Arbeitnehmer der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Betriebsverfassungsgesetzes 1952 und der dazu erlassenen Wahlordnung. Die Aufsichtsratsmitglieder werden jeweils für die Zeit bis zur Beendigung der Gesellschafterversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte

Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in welchem die Wahl erfolgt, wird hierbei nicht mitgerechnet; eine Wiederwahl ist zulässig.

2. Bis zur Wahl der Arbeitnehmervertreter gemäß Abs. 1 werden drei Aufsichtsratsmitglieder auf Vorschlag der Vertretung der Arbeitnehmer durch die Gesellschafterversammlung gewählt.

3. Die Bestellung des Nachfolgers eines vor Ablauf seiner Amtszeit ausgeschiedenen Mitglieds des Aufsichtsrats erfolgt für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

4. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt nur durch schriftliche Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates niederlegen.

5. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, der Schriftführer und deren Stellvertreter werden vom Aufsichtsrat gewählt.

§ 11

1. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse in Sitzungen, die vom Vorsitzenden oder bei dessen Verhinderung durch seinen Stellvertreter unter Angabe der Tagesordnung einberufen werden. Die zur Beschlussfassung erforderlichen Unterlagen sind der Einladung beizufügen. Sie müssen spätestens 14 Tage vor dem Termin vorliegen. Sofern die Beschlussfassung des Aufsichtsrates wegen Gefährdung wichtiger Belange der Gesellschaft keinen Aufschub duldet, kann der Vorsitzende des Aufsichtsrates die Frist auf 7 Tage verkürzen. Die Geschäftsführer sind auf Verlangen verpflichtet, den Sitzungen beizuwohnen und dem Aufsichtsrat laufend in dem vom Gesetz festgelegten Umfang zu berichten.

2. Der Aufsichtsrat soll einmal im Kalendervierteljahr; er muss einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten. Im übrigen tritt er zusammen, sooft und sobald das Interesse der Gesellschaft es erfordert.

3. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn seine sämtlichen Mitglieder eingeladen sind und mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Er fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Wenn kein Mitglied widerspricht, kann schriftlich oder per Telefax abgestimmt werden. Außerhalb von Sitzungen sind Beschlussfassungen durch schriftliche, telegrafische, fernschriftliche oder per Telefax übermittelte Stimmabgaben zulässig, wenn alle Mitglieder teilnehmen und kein Mitglied der Beschlussfassung widerspricht. Ist der Aufsichtsrat trotz ordnungsgemäßer Einladung zu einer Sitzung nicht beschlussfähig, so kann eine zweite Sitzung mit der gleichen Tagesordnung einberufen werden, in der der Aufsichtsrat ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder beschlussfähig ist; hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

4. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates sind Niederschriften anzufertigen, die der Vorsitzende oder bei dessen Verhinderung sein Stellvertreter und der Schriftführer zu unterzeichnen haben.

5. Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden namens des Aufsichtsrates durch den Vorsitzenden oder bei dessen Verhinderung durch seinen Stellvertreter abgegeben.

6. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten Sitzungsgelder oder Reisekostenentschädigungen in der von der Gesellschafterversammlung festgesetzten Höhe.

§ 12

1. Die Aufgaben und Rechte des Aufsichtsrates werden durch das Gesetz und diese Satzung bestimmt.

2. Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegen insbesondere

   a) die Bestellung und der Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern sowie die Festsetzung der Anstellungsbedingungen,

   b) der Erlass einer Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer,

   c) die Beauftragung des Abschlussprüfers nach dessen Wahl durch die Gesellschafterversammlung.

3. Die Geschäftsführung bedarf der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates zur Vornahme der nachfolgend aufgeführten Geschäfte der Gesellschaft und zur Ausübung von Stimm- und Weisungsrechten in von ihr abhängigen Konzernunternehmen, soweit die nachfolgend genannten Geschäfte von diesen abgeschlossen werden sollen und in ihren Auswirkungen die Gesellschaft in vergleichbarer Weise treffen:

   a) Aufnahme neuer und Aufgabe vorhandener, für die Gesellschaft oder den Konzern wesentlicher Geschäftssparten;

   b) Errichtung von Zweigniederlassungen sowie Erwerb, Belastung und Veräußerung von Beteiligungen oder Gründung anderer Unternehmen;

   c) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Wert von mehr als Euro 5.000.000,00 Belastungen und Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Höhe von mehr als Euro 5.000.000,00. Belegungsrechte an Wohnungen dürfen bei Grundstücksverkäufen nicht eingeschränkt werden.

   d) Investitionen in Sach- und Finanzanlagen, einschließlich Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, sowie alle sonstigen Geschäfte, wenn die damit verbundenen finanziellen Verpflichtungen im Einzelfall den Betrag von Euro 5.000.000,00 übersteigen; dies gilt entsprechend für Veräußerungen von Sach- oder Finanzanlagen und sonstige Verkaufsvorgänge;

   e) Übernahme von Bürgschaften und Garantieverpflichtungen in Höhe von mehr als Euro 5.000.000,00, außerhalb des üblichen Geschäftsbetriebs ohne Wertgrenze;

   f) Verabschiedung des jährlichen Wirtschafsplans;

   g) Erteilung von Prokuren der Gesellschaft;

   h) Abschluss und Änderung von Tarifverträgen;

   i) Übernahme von Verpflichtungen für eine Alters- und Hinterbliebenenversorgung.

   Die vorstehenden Wertgrenzen gelten jeweils bezogen auf den Einzelfall.

   Sofern der Abschluss eines Geschäfts im Interesse der Gesellschaft keinen Aufschub duldet, weil wichtige Belange der Gesellschaft gefährdet werden und absehbar ist, dass der Aufsichtsrat nicht rechtzeitig über das Geschäft beschließen kann, darf die Geschäftsführung das Geschäft abschließen, wenn sie nach pflichtgemäßem Ermessen annehmen darf, dass der Aufsichtsrat das Geschäft genehmigen werde und der Vorsitzende des Aufsichts-

rates dem Geschäft zugestimmt hat. Nach Abschluss des Geschäftes ist der Aufsichtsrat unverzüglich, spätestens jedoch in der nächsten ordentlichen Sitzung zu informieren.

4. Der Aufsichtstat ist befugt, sich die vorherige Zustimmung zu bestimmten weiteren Arten von Geschäften vorzubehalten.

5. Der Aufsichtsrat kann seine Einwilligung unter einer aufschiebenden Bedingung erteilen.

6. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen bestimmte Aufgabe übertragen.

C. Die Gesellschafterversammlung

§ 13

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftes statt.

§ 14

1. Je 1.000 DM (in Worten: eintausend Deutsche Mark) eines Geschäftsanteils gewähren eine Stimme. Das Stimmrecht beginnt mit der vollständigen Leistung der Einlage.

2. Das Stimmrecht kann durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 15

1. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung sein Stellvertreter oder bei dessen Verhinderung ein sonstiges Mitglied des Aufsichtsrates.

2. Über die Beschlüsse der Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen.

3. Im übrigen bleiben die Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung über die Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen ohne Einberufung einer Gesellschafterversammlung unberührt.

§ 16

Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern das Gesetz eine größere Mehrheit nicht zwingend vorschreibt.

§ 17

1. Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,

   a) den Lagebericht

   b) den Bericht des Aufsichtsrates

   c) den Prüfungsbericht

zu beraten.

2. Der Gesellschafterversammlung unterliegt die Beschlussfassung über

   a) die Abtretung von Geschäftsanteilen und den Beitritt neuer Gesellschafter

   b) die Erhöhung des Stammkapitals, die Höhe und Fälligkeit der von den Gesellschaftern zu leistenden Zahlungen

   c) die Einziehung von Geschäftsanteilen

   d) die Feststellung des Jahresabschlusses

   e) die Verwendung des Bilanzgewinns

   f) den Ausgleich des Bilanzverlustes

   g) den Gesamtbetrag, bis zu dem Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen

   h) die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrats

   i) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, soweit nicht anders geregelt

   j) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern

   k) die Wahl der Abschlussprüfer

   l) die Genehmigung der Geschäftsordnung und der Wahlordnung für die Mitglieder des Aufsichtrates

   m) die Änderung des Gesellschaftsvertrages

   n) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft

   o) die Auflösung der Gesellschaft und Wahl der Liquidation.

3. Zu jedem Tagesordnungspunkt, über den die Gesellschafterversammlung beschließen soll, können die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat Vorschläge zur Beschlussfassung unterbreiten. Hat der Aufsichtsrat auch aus Aufsichtsratsmitgliedern der Arbeitnehmer zu bestehen oder sind Arbeitnehmervertreter gemäß § 10 Absatz 1 Satz 3 gewählt, so bedürfen Beschlüsse des Aufsichtsrats über Vorschläge zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern nur der Mehrheit der Stimmen der von der Gesellschafterversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder. Ein fehlender oder mangelhaft zustande gekommener Beschlussvorschlag berührt die Wirksamkeit der Beschlussfassung nicht.

V. Geschäftsjahr

§ 18

1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Die Geschäftsführer haben gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des HGB aufzustellen.

3. Die Geschäftsführer haben für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

4. Die Geschäftsführer haben den Mitgliedern des Aufsichtsrats, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Senatsverwaltung für Finanzen innerhalb von sechs Wochen nach Ablauf eines jeden Kalendervierteljahres einen Bericht über den Geschäftsverlauf zu übersenden. Weitere Einzelheiten regelt die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung.

VI. Rücklagen und Gewinnverteilung

§ 19

1. Aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vortrag ist der zehnte Teil so lange in die gesetzliche Rücklage einzustellen, bis 50 % des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht sind.

2. Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellung und Entnahme aus den Gewinnrücklagen beschließen der Aufsichtsrat und die Geschäftsführer gemeinsam.

   Bei der Bildung der Rücklagen sind

   a) Die künftige Instandsetzung von Mietwohnungen

   b) der Neubau von Mietwohnungen

   c) der Aufbau neuer Geschäftssparten und

   d) die Rückzahlung von öffentlichen Fördermitteln

   angemessen zu berücksichtigen.

§ 20

1. Die Gesellschafter können aus dem Bilanzgewinn auf die eingezahlte Kapitaleinlage eine angemessene Rendite erwarten.

2. Sonstige Vermögenswerte, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

VII. Prüfung der Gesellschaft

§ 21

1. Der Aufsichtsrat hat den Prüfer schriftlich bis zum 30. November des Geschäftsjahres mit der Prüfung zu beauftragen. Die Prüfung ist auch unter Beachtung des § 53 Abs. 1 Ziffern 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz und der dazu ergangenen Ausführungsregelungen vorzunehmen.

2. Der Prüfungsbericht ist den Gesellschaftern unverzüglich nach Eingang zu übergeben.

3. Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz.

VIII. Schlussbestimmungen

§ 22

Die Gesellschaft ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU).

§ 23

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.

Liste der zur GSW-Gruppe gehörenden Unternehmen

Als GSW-Gruppe sind die GSW und mit ihr im Sinne von § 15 Aktiengesetz verbundene Unternehmen definiert.

GSW-Gruppe	Beteiligung prozentual	Beteiligung nominal (Stammkapital gem. Handelsregister)
GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH	100,0%	1.000.000,00 DM
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	100,0%	500.000,00 DM
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	100,0%	500.000,00 DM
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	100,0%	200.000,00 DM
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	100,0%	200.000,00 DM
GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH	100,0%	50.000,00 DM
Wohnwert-Versicherungsagentur GmbH Berlin (Tochter der BWG)	100,0%	50.000,00 DM
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH		

Beschluss

Hiermit beschließt das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin, als einziger Gesellschafter der

GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH,
mit Sitz in Berlin,

unter Verzicht auf sämtliche Formen und Fristen für die Einberufung und Durchführung einer Gesellschafterversammlung folgendes:

1 Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt DM 257.265.000,00 (nachfolgend **„Stammkapital"**). Das Land Berlin hat als alleiniger Gesellschafter in voller Höhe des Stammkapitals eine Stammeinlage übernommen (nachfolgend **„Geschäftsanteil"**). Das Land Berlin beabsichtigt, den Geschäftsanteil zu teilen, und zwar in

1.1 einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 25.726.500,00 (dies entspricht einem Anteil von 10% am Stammkapital) (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 1"**),

1.2 einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 216.102.700,00 (dies entspricht einem Anteil von 84% am Stammkapital) (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 2"**),

1.3 einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 7.717.900,00 (dies entspricht einem Anteil von 3% am Stammkapital) (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 3"**),

1.4 einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 7.717.900,00 (dies entspricht einem Anteil von 3% am Stammkapital) (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 4"**).

2 Das Land Berlin beabsichtigt, den Teilgeschäftsanteil Nr. 1 an die Contest Beteiligungs GmbH, den Teilgeschäftsanteil Nr. 2 an die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als Ganymed 288. VV GmbH (AG Frankfurt/Main HR B Nr. 58 510) (im Veräußerungsvertrag „Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH" genannt), den Teilgeschäftsanteil Nr. 3 an die Cerberus Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als Lekkum Holding B.V. (Nr. 14632273 der Kamer van Koophandel Amsterdam) (im Veräußerungsvertrag „Cerberus Dutch B.V." genannt) und den Teilgeschäftsanteil Nr. 4 an die Whitehall Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als W2001/Seventy-Two B.V. (Nr. 34203304 der Kamer van Koophandel Amsterdam) (im Veräußerungsvertrag „Whitehall Dutch B.V." genannt) zu veräußern.

3 Die Gesellschafterversammlung stimmt der vorbeschriebenen Teilung des Geschäftsanteils und der vorbeschriebenen Veräußerung der Teilgeschäftsanteile zu.

Berlin, den 26. Mai 2004

Für das Land Berlin,
vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen:

Dieter Schippers

SENATSVERWALTUNG FÜR FINANZEN BERLIN

[Briefkopf der GSW]

Senatsverwaltung für Finanzen
- Herrn Horst Kinast -
Klosterstraße 59

10179 Berlin

Zustimmung zur Teilung des Geschäftsanteils und der Veräußerung von Teilgeschäftsanteilen

Sehr geehrter Herr Kinast,

die GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH stimmt der Teilung des von dem Land Berlin als einzigem Gesellschafter gehaltenen Geschäftsanteils im Nominalbetrag von DM 257.265.000,00 in einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 25.726.500,00 (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 1"**), einen weiteren Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 216.102.700,00 (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 2"**), einen weiteren Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 7. 717.900,00 (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 3"**) und einen weiteren Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 7.717.900,00 (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 4"**) sowie der nachfolgenden Veräußerung des Teilgeschäftsanteils Nr. 1 an die Contest Beteiligungs GmbH, des Teilgeschäftsanteils Nr. 2 an die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als Ganymed 288. VV GmbH (AG Frankfurt/Main HR B Nr. 58 510), des Teilgeschäftsanteils Nr. 3 an die Cerberus Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als Lekkum Holding B.V. (Nr. 14632273 der Kamer van Koophandel Amsterdam) und des Teilgeschäftsanteils Nr. 4 an die Whitehall Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als W2001/Seventy-Two B.V. (Nr. 34203304 der Kamer van Koophandel Amsterdam).

Die Gesellschafterversammlung der GSW hat die Zustimmung zur Teilung und Veräußerung am 26. Mai 2004 beschlossen.

Berlin, den 26. Mai 2004

(Volker Esche)

(Dr. Heinz Wirries)

GSW

Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-gesellschaft Berlin mbH

Geschäftsführung

Senatsverwaltung für Finanzen
Herrn Horst Kinast
Klosterstr. 59

10179 Berlin

Berlin, 26. Mai 2004

Zustimmung zur Teilung des Geschäftsanteils und der Veräußerung von Teilgeschäftsanteilen

Sehr geehrter Herr Kinast,

die GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH stimmt der Teilung des von dem Land Berlin als einzigem Gesellschafter gehaltenen Geschäftsanteils im Nominalbetrag von DM 257.265.000,00 in einen Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 25.726.500,00 (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 1"**), einen weiteren Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 216.102.700,00 (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 2"**), einen weiteren Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 7.717.900,00 (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 3"**) und einen weiteren Teilgeschäftsanteil in Höhe von DM 7.717.900,00 (nachfolgend **„Teilgeschäftsanteil Nr. 4"**) sowie der nachfolgenden Veräußerung des Teilgeschäftsanteils Nr. 1 an die Contest Beteiligungs GmbH, des Teilgeschäftsanteils Nr. 2 an die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH, bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als Ganymed 288. VV GmbH (AG Frankfurt/Main HR B Nr. 58 510), des Teilgeschäftsanteils Nr. 3 an die Cerberus Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als Lekkum Holding B.V. (Nr. 14632273 der Kamer van Koophandel Amsterdam) und des Teilgeschäftsanteils Nr. 4 an die Whitehall Dutch B.V., bis zum Wirksamwerden ihrer Firmenänderung noch firmierend als W2001/Seventy-Two B.V. (Nr. 34203304 der Kamer van Koophandel Amsterdam) unwiderruflich zu.

Die Gesellschafterversammlung der GSW hat die Zustimmung zur Teilung und Veräußerung am 26. Mai 2004 beschlossen.

GSW Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH

Volker Esche Dr. Heinz Wirries

Kochstraße 22
10969 Berlin
U-Bahn Kochstraße, Bus 129
Telefon 030/25 34-0
E-Mail: info@gsw.de
Internet: www.gsw.de
www.wohnort.berlin.de

Geschäftsführer
Dipl.-Kfm. Volker Esche
Dipl.-Kfm. Dr. Heinz Wirries
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dipl.-Kfm. Roland Specker
Sitz Berlin, AG Charlottenburg
96 HRB 418
Ust.-Ident.-Nr. DE 136630100

Liste sämtlicher Beteiligungen der GSW mit Angabe der Beteiligungsverhältnisse

Beteiligungen der GSW	Beteiligung prozentual	Beteiligung nominal (Einlage gem. Handelsregister)
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	100,0%	1.000.000,00 DM
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	100,0%	500.000,00 DM
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	100,0%	500.000,00 DM
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	100,0%	200.000,00 DM
GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH	100,0%	200.000,00 DM
Wohnwert-Versicherungsagentur GmbH Berlin (Tochter der BWG)	100,0%	50.000,00 DM
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	100,0%	50.000,00 DM
SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	50,0%	766.950,00 EUR
WGB Wärme Beteiligungs GmbH Berlin	50,0%	12.500,00 EUR
WGB Wärme GmbH & Co KG	50,0%	875.000,00 EUR
Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Str.mbH	50,0%	250.000,00 DM
ARGE Gebäudemanagement	50,0%	5.112,92 EUR
ARGE Leitzentrale	33,3%	5.112,92 EUR
GSW Verwaltungs-und Betriebsgesellschaft mbH&Co Zweite Beteiligungs KG	29,0%	23.000.000,00 DM
GfÖ Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit gemeinnütziger und städtischer Wohnungsunternehmen in Berlin mbH	15,54%	6.200,00 EUR
ARGE Jubiläum 1999	15,4%	200.000,00 DM
Netzpool Berlin GmbH	11,1%	3.100,00 EUR
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co Grundstücksgesellschaft Gudvanger Str. KG	5,0%	4.959.782,86 DM
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co Grundstücksgesellschaft Neue Krugallee KG	5,0%	650.256,00 DM
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co Grundstücksgesellschaft Am Brosepark KG	5,0%	666.996,00 DM
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co Grundstücksgesellschaft Ostseestr. KG	5,0%	2.760.054,00 DM
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co Grundstücksgesellschaft Köpenicker Landstr.KG	5,0%	2.866.632,00 DM
GSW-Fonds WMHW 170-178 GbR	3,4%	186.621,54 EUR
GSW Verwaltungs-und Betriebsgesellschaft mbH&Co Erste Beteiligungs KG	0,1%	58.750,00 DM

Es bestehen keine Beteiligungs- und Gewinnabführungsverträge Dritter (einschließlich stiller Beteiligungen, Gewinnbeteiligungen oder ähnlicher Verhältnisse) mit diesen Unternehmen. Es bestehen auch keine gleichartigen Verpflichtungen aus partiarischen Darlehen mit diesen Unternehmen.