

9 Soziale Verpflichtungen („Sozialcharta“)

9.1 Definitionen

Für Zwecke dieser Ziffer 9 (Sozialcharta) sowie der Ziffer 10 (Vertragsstrafenregelung) gelten die nachfolgenden Definitionen:

9.1.1 **„Gebundene Konzerngesellschaften“** sind die LEG NRW zusammen mit den LEG-Tochtergesellschaften, den Westfälischen Beteiligungsgesellschaften, den Westfälischen Tochtergesellschaften sowie denjenigen weiteren LEG-Konzerngesellschaften, die die Käufer ab dem Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Ziffer 8) direkt bzw. indirekt rechtlich oder tatsächlich kontrollieren können, jede einzelne von ihnen eine **„Gebundene Konzerngesellschaft“**. Für die in **Anlage 9.1.1** aufgelisteten Gebundenen Konzerngesellschaften gelten jedoch die Bestimmungen der Ziffer 9.5 (Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen) nicht.

9.1.2 **„Gebundene Westfälische Gesellschaften“** sind die Westfälischen Beteiligungsgesellschaften, die Westfälischen Tochtergesellschaften sowie die in Anlage E-3 und E-4 aufgezählten Gesellschaften, die die Käufer ab dem Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Ziffer 8) direkt bzw. indirekt rechtlich oder tatsächlich kontrollieren können, jede einzelne von ihnen eine **„Gebundene Westfälische Gesellschaft“**.

9.2 Mieterschutz

Die Käuferin 1 steht den Verkäufern dafür ein, dass die Gebundenen Konzerngesellschaften ab dem Beginn der Bestandsschutzzeit die nachfolgenden Regelungen zum Zwecke des Mieterschutzes beachten:

9.2.1 Die am Vollzugstag ungekündigten Mietverhältnisse über am Vollzugstag im Eigentum der Gebundenen Konzerngesellschaften stehende Wohnungen (einschließlich etwaiger im Wege eines Erbbaurechts genutzter Wohnungen) (**„Konzernwohnungen“**) sind für die Dauer dieser Mietverhältnisse, höchstens jedoch für die Dauer der Bestandsschutzzeit, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zu kündigen. Bestandsschutzzeit im Sinne dieser Ziffer 9 ist ein Zeitraum von zehn Jahren ab dem Vollzugstag, 0:00 Uhr

(„Bestandsschutzzeit“).

- 9.2.2 Sofern Konzernwohnungen zum Vollzugstag ungekündigt an Personen vermietet sind, die zu diesem Zeitpunkt das 60. Lebensjahr vollendet haben, dürfen diese Mietverhältnisse mit Bestandsmietern (wie nachfolgend definiert) nie wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gekündigt werden.
- 9.2.3 Für in Konzernwohnungen am Vollzugstag vorhandene und genehmigte Mietereinbauten gewähren die Gebundenen Konzerngesellschaften im Rahmen der Genehmigung Bestandsschutz gegenüber den Mietern von Konzernwohnungen, mit denen am Vollzugstag ein Mietverhältnis besteht **(„Bestandsmieter“)**.
- 9.2.4 Die Gebundenen Konzerngesellschaften werden spätestens innerhalb eines (1) Monats nach dem Vollzugstag schriftlich gegenüber jedem ihrer Bestandsmieter ein unbefristetes und unwiderrufliches Angebot abgeben, mit dem die in vorstehenden Ziffern 9.2.1, 9.2.2 und 9.2.3 enthaltenen Regelungen zum Gegenstand des Mietvertrages gemacht werden. Das Angebot hat im Wesentlichen der **Anlage 9.2.4** zu entsprechen. Es ist unter Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung (§ 151 S. 1 BGB) abzugeben. Die Käuferin 1 hat jedem der Verkäufer schriftlich den vollständigen Versand der Angebote spätestens innerhalb von sechs (6) Wochen nach dem Vollzugstag zu bestätigen.
- 9.2.5 Bei öffentlich geförderten Wohneinheiten werden sich die betreffenden Gebundenen Konzerngesellschaften im Falle der vorzeitigen Rückzahlung gewährter Darlehen der Nachwirkungsfrist des § 16 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz auch in solchen Fällen der öffentlichen Förderung unterwerfen, bei denen diese Frist nicht einschlägig ist. Mieterhöhungen bleiben insoweit zulässig, als sie bei bestehen bleibender Förderung zulässig wären.
- 9.2.6 Die Nettokaltmieten der Bestandsmieter von freifinanzierten Konzernwohnungen oder von Konzernwohnungen, bei denen die Sozialbindung innerhalb der Bestandsschutzzeit ausläuft, können kalenderjährlich, erstmals im Kalenderjahr 2008, im Durchschnitt der Nettokaltmieten der am Vollzugstag bestehenden Mietverhältnisse um nicht

mehr als die prozentuale Steigerung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, „Verbraucherpreisindex für Deutschland, 2005 = 100“ (**„Verbraucherpreisindex“**) in dem betreffenden Jahr, oder, soweit der Verbraucherpreisindex nicht mehr ermittelt wird, ein etwa an seine Stelle tretender Index,

- (i) in den Kalenderjahren 2008 bis 2012 einschließlich, zuzüglich 1,5 Prozentpunkte, und
- (ii) in den Kalenderjahren 2013 bis 2017 einschließlich, zuzüglich 3,0 Prozentpunkte

erhöht werden. Ausgangsbasis ist jeweils der Stand des Verbraucherpreisindex für das Kalenderjahr, das der Mieterhöhung unmittelbar vorausgeht.

Soweit die Mieten in einem Kalenderjahr insgesamt um einen geringeren als den nach dem Vorstehenden zulässigen Betrag erhöht werden, kann diese Erhöhung in den Folgejahren zusätzlich zu den zulässigen Mieterhöhungen nachgeholt werden.

Für Zwecke dieser Klausel kommt es auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhungen an.

Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung) bleiben für die Ermittlung der Einhaltung der vorstehenden Regelung unbeachtet. Mieten für am Vollzugstag bestehende Mietverhältnisse, die von Mietern zu zahlen sind, deren Konzernwohnungen während der Bestandsschutzzeit von den Gebundenen Konzerngesellschaften an Dritte (mit Ausnahme der Mieterprivatisierung) verkauft worden sind, werden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Erhöhung der Nettokaltmieten auch nach deren Verkauf berücksichtigt. Es ist Sache der Käuferin 1, den jeweiligen Erhöhungsbetrag der verkauften Wohnungen nachzuweisen; soweit ein solcher Nachweis nicht geführt werden kann, wird unterstellt, dass die Nettokaltmieten dieser Wohnungen um sieben Prozent (7 %) erhöht worden sind.

- 9.2.7 Ohne Einwilligung der betroffenen Bestandsmieter von am Vollzugstag bestehenden Mietverhältnissen werden während der Bestandsschutzzeit keine Luxusmodernisierungen von Konzernwohnungen durchgeführt. Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den

baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht.

Keine Luxussanierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen Wohnungen auf den jeweils aktuellen Stand der Technik gebracht, übliche Modernisierungen vorgenommen, Reparaturen durchgeführt, Reparaturstau aufgeholt, Energieeinsparmöglichkeiten realisiert oder Wohnumfeldverbesserungen vorgenommen werden, sowie gesetzlich zulässige Maßnahmen.

- 9.2.8 Die Gebundenen Konzerngesellschaften werden die Konzernwohnungen während der Bestandsschutzzeit in Übereinstimmung mit der bisherigen Geschäftspolitik instand halten und deshalb zugunsten der Konzernwohnungen kalenderjährlich, erstmals im Kalenderjahr 2008, durchschnittlich für mindestens € 12,50 (zwölf Euro und fünfzig Cent) pro Quadratmeter Wohnfläche Investitionsmaßnahmen jeder Art (insbesondere Instandhaltungen, Reparaturen, Modernisierungen, Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob aktivierungspflichtig oder -fähig) vornehmen. Diese erfolgen „zugunsten“ der Konzernwohnungen, soweit sie sich auf Maßnahmen auf den Grundstücken beziehen, auf denen sich die Konzernwohnungen befinden und es sich nicht um Neubauten handelt. In dem Rumpffahr, in dem die Bestandsschutzzeit ausläuft, ist der Betrag von € 12,50 für das Rumpffahr pro-rata temporis zu reduzieren.

Höhere Investitionen in einem Jahr vermindern die zu investierenden Beträge lediglich für das unmittelbar folgende Jahr. Die Verminderung ist begrenzt auf maximal € 5 (Euro fünf) pro Quadratmeter Wohnfläche der jährlichen Überinvestition. Ein etwaig verbleibender Mehrbetrag kann nicht in die Folgejahre übertragen werden.

Unabhängig davon müssen die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Herstellung der Marktfähigkeit der Konzernwohnungen getroffen werden.

Der vorgenannte Mindestdurchschnittswert ist separat sowohl für die Gebundenen Konzerngesellschaften (zur Klarstellung: einschließlich der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften) als auch separat nur für die Gebundenen Westfälischen Gesellschaften einzuhalten. Überinvestitionen für

Konzernwohnungen der Gebundenen Konzerngesellschaften vermindern nicht die Mindestinvestitionssumme für Konzernwohnungen der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften. Das gleiche gilt für den Fall der Überinvestitionen in Konzernwohnungen der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften.

- 9.2.9 Während der Bestandsschutzzeit dürfen kalenderjährlich nicht mehr als 2,5 % (zwei Komma fünf Prozent) der Konzernwohnungen (einschließlich Leerstandswohnungen) veräußert werden. Soweit im Kalenderjahr 2008 und in den Folgejahren dieser Schwellenwert nicht erreicht wird, kann der nicht ausgenutzte Betrag in jedem der nachfolgenden Kalenderjahre nachgeholt werden. Eine kumulierte Nachholung nicht ausgenutzter Beträge ist möglich, vorausgesetzt jedoch, dass in keinem einzelnen der ersten drei Jahre der Bestandsschutzzeit mehr als 5% (fünf Prozent) der Konzernwohnungen (einschließlich Leerstandswohnungen) veräußert werden. Insgesamt dürfen innerhalb der Bestandsschutzzeit nicht mehr als 25 % (fünfundzwanzig Prozent) der Konzernwohnungen (einschließlich Leerstandswohnungen) veräußert werden. In die Berechnung des Schwellenwertes für das Jahr 2008 sind die vor dem Vollzugstag im Jahr 2008 getätigten Wohnungsverkäufe einzubeziehen. Verkäufe an Mieter (oder an eine andere im Rahmen der Mieterprivatisierung, wie nachfolgend definiert, berechnete Person) sowie Verkäufe an kommunale Wohnungsgesellschaften bleiben bei der Berechnung der jeweils zulässigen Schwellenwerte unberücksichtigt. In dem Rumpffjahr, in dem die Bestandsschutzzeit ausläuft, ist die Verkaufsgrenze für das Rumpffjahr pro-rata temporis zu reduzieren.

Die vorstehenden Veräußerungsbeschränkungen sind innerhalb der ersten fünf (5) Jahre nach dem Vollzugstag separat sowohl hinsichtlich der Gebundenen Konzerngesellschaften (zur Klarstellung: einschließlich der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften) als auch separat lediglich hinsichtlich der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften einzuhalten. Während der übrigen Bestandsschutzzeit gelten diese Beschränkungen lediglich für die Gebundenen Konzerngesellschaften in ihrer Gesamtheit (einschließlich der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften).

- (i) Bei geplanten Veräußerungen von vermieteten Konzernwohnungen sind die relevanten Mietervertretungen frühzeitig zu informieren und anzuhören.

- (ii) Bei einem Einzelverkauf von Konzernwohnungen sind unter Fortführung der bisherigen Geschäftspolitik die folgenden Rahmenbedingungen einzuhalten:

Die Konzernwohnungen sind zunächst dem betroffenen Bestandsmieter, oder, nach dessen Wahl, einem Verwandten ersten Grades des Mieters, seinem Ehegatten oder Lebenspartner oder dem Ehegatten eines Verwandten ersten Grades mit einer Entscheidungsfrist von nicht weniger als sechs Monaten zum Kauf anzubieten

(„Mieterprivatisierung“).

Nimmt die im Rahmen der Mieterprivatisierung berechtigte Person das Angebot nicht innerhalb der Entscheidungsfrist an, so darf die entsprechende Gebundene Konzerngesellschaft die Wohnung über einen öffentlich zugänglichen Markt auch Dritten zum Kauf anbieten. Der am Markt angebotene Kaufpreis muss mindestens fünfzehn Prozent (15%) über dem Kaufpreis liegen, der im Rahmen der Mieterprivatisierung der jeweils berechtigten Person angeboten worden ist. Wird die Wohnung nicht innerhalb von sechs Monaten seit Veröffentlichung des Angebotes veräußert, ist die jeweilige Gebundene Konzerngesellschaft berechtigt, die Wohnung auch unterhalb des im Rahmen der Mieterprivatisierung angebotenen Preises zu veräußern. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Mieter bleibt unberührt.

Die betroffenen Mieter sind verständlich und objektiv über alle entscheidungsrelevanten Faktoren des Verkaufs schriftlich zu informieren. Im Verkaufsangebot soll die Kaufpreisgestaltung, etwa im Hinblick auf die Gebäudesubstanz, die Marktpreisermittlung und den voraussichtlichen Instandhaltungsbedarf, hinreichend begründet werden. Preisbestandteile, die sich auf die Gebäudesubstanz und den Investitionsbedarf beziehen, sind durch entsprechende Unterlagen zu belegen.

Mit den Mietern soll rechtzeitig die Bereitschaft zur Eingehung gemeinschaftlicher Erwerbsmodelle - ob als Genossenschaft oder Eigentümergemeinschaft - erörtert werden.

Erwerbende Mieter sollen während einer Übergangsphase nach dem Kauf einer Wohnung oder eines Gebäudes zu Fragen der Eigentümerverwaltung und der Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten beraten werden.

- (iii) Im Falle des Verkaufs von vermieteten Konzernwohnungen während der Bestandsschutzzeit an andere Personen als die betroffenen Bestandsmieter hat die veräußernde Gebundene Konzerngesellschaft mit dem jeweiligen Erwerber die Fortgeltung der relevanten Beschränkungen dieser Sozialcharta (einschließlich dieser Unterziffer, jedoch ohne die in dieser Ziffer 9.2.9 vorgesehenen Abverkaufsbeschränkungen von 2,5% bzw. 25%) mit Wirkung zugunsten der Verkäufer zu vereinbaren (echter Vertrag zugunsten Dritter). Des Weiteren hat sich der jeweilige Erwerber mit Wirkung zugunsten der Verkäufer (echter Vertrag zugunsten Dritter) den entsprechenden Vertragsstrafenversprechen (Ziffer 10) zu unterwerfen. Die in Ziffer 10 vorgesehenen Mindestvertragsstrafen (wie in Ziffer 10.7 definiert) sind jedoch im Verhältnis der Zahl der vom Erwerber übernommenen Wohnungen zur Zahl 90.000 (neunzigtausend) zu reduzieren. Hat beispielsweise ein Erwerber zehn Wohnungen erworben, reduzieren sich die zu übernehmenden Mindestvertragsstrafen im Verhältnis auf 10/90.000stel. Vorstehende Reduktion der Mindestvertragsstrafen gilt nicht für die in Ziffern 10.1.1 (mietrechtlicher Kündigungsschutz) und 10.1.6 (Andienungspflicht bei Mieterprivatisierung) vorgesehenen Mindestvertragsstrafen.
- (iv) Bei einem Verkauf eines Wohngebäudes in seiner Gesamtheit („**Blockverkauf**“) sollen die betroffenen Mieter rechtzeitig schriftlich über ihre gesetzlichen Rechte als Mieter informiert werden.

9.2.10 Schließt ein Bestandsmieter einen neuen Mietvertrag über eine andere Konzernwohnung mit einer Gebundenen Konzerngesellschaft ab, so gelten die in dieser Sozialcharta enthaltenen mieterschützenden Vorgaben entsprechend.

9.2.11 Die vorhandenen sozialen Dienste der Gebundenen Konzerngesellschaften sollen ausgebaut werden. Dazu soll auf Wunsch der Mieter insbesondere ein aus Mietern bestehender Mieterbeirat etabliert werden, der hinsichtlich der

Belange der Mieter als Kommunikationsplattform zwischen den Mietern und den Gebundenen Konzerngesellschaften fungieren soll. Die Bewohner in Wohngebieten mit sozialen Brennpunkten (d.h. z.B. mit erhöhter Arbeitslosigkeit oder erhöhter Jugendkriminalität) sollen, wie bisher, von Sozialarbeitern betreut werden.

- 9.2.12 Die Käuferin 1 verpflichtet sich gegenüber den Verkäufern, eine Stiftung mit einem Stiftungskapital in Höhe von mindestens Euro fünf (5) Millionen zu errichten. Stiftungszweck soll die Unterstützung notleidender Mieter sowie die Förderung des Zusammenlebens der Mieter sein.

Es wird klargestellt, dass die Pflichten der Gebundenen Konzerngesellschaften, als Vermieter von Wohnräumen die jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Mieterschutz, insbesondere § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und § 563 BGB (Eintrittsrecht bei Tod des Mieters), einzuhalten, von den Bestimmungen dieser Sozialcharta unberührt bleiben.

9.3 Arbeitnehmerschutz

Die Käuferin 1 steht den Verkäufern dafür ein, dass die Gebundenen Konzerngesellschaften ab dem Beginn der Bestandsschutzzeit die nachfolgenden Regelungen zum Zwecke des Arbeitnehmerschutzes beachten:

- 9.3.1 Arbeitnehmer, die am Vollzugstag in einem Arbeitsverhältnis mit einer der Gebundenen Konzerngesellschaften stehen, dürfen während der Bestandsschutzzeit nicht betriebsbedingt gekündigt werden. Das gilt, zur Klarstellung, auch für betriebsbedingte Änderungskündigungen. Ausgenommen sind am Vollzugstag bereits ausgesprochene Kündigungen.

- 9.3.2 Jede der Gebundenen Konzerngesellschaften, die zum Vollzugstag Arbeitnehmer beschäftigt, hat spätestens innerhalb eines (1) Monats nach dem Vollzugstag an jeden ihrer Arbeitnehmer eine schriftliche Erklärung zu übersenden, wonach die betreffende Gesellschaft auf eine betriebsbedingte Kündigung in Übereinstimmung mit vorstehender Regelung unwiderruflich verzichtet. Inhaltlich hat die Erklärung im Wesentlichen der **Anlage 9.3.2** zu entsprechen.

Die Käuferin 1 hat jedem der Verkäufer schriftlich den vollständigen Versand der Kündigungsverzichtserklärung spätestens innerhalb von sechs (6) Wochen

nach dem Vollzugstag zu bestätigen.

9.3.3 Die Gebundenen Konzerngesellschaften haben während der Bestandsschutzzeit ihre bestehende Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. aufrechtzuerhalten.

9.3.4 Die Gebundenen Konzerngesellschaften dürfen am 29. Mai 2008, 9:00 Uhr bestehende Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen (einschließlich Betriebsvereinbarungen zur betrieblichen Altersvorsorge) während der Bestandsschutzzeit nicht ordentlich kündigen.

Die Gebundenen Konzerngesellschaften haben den jeweiligen kollektivrechtlichen Vertragspartnern (Gewerkschaften, Betriebsräten etc.) spätestens innerhalb eines (1) Monats nach dem Vollzugstag einen entsprechenden unwiderruflichen Kündigungsverzicht in schriftlicher Form zu übersenden.

Die Käuferin 1 hat jedem der Verkäufer schriftlich den vollständigen Versand der Kündigungsverzichtserklärung spätestens innerhalb von sechs (6) Wochen nach dem Vollzugstag zu bestätigen.

9.3.5 Die zum Vollzugstag bestehenden Ausbildungsverhältnisse sind von den Gebundenen Konzerngesellschaften unverändert fortzuführen.

9.3.6 Den Mitarbeitern der Gebundenen Konzerngesellschaften sind während der Bestandsschutzzeit angemessene Möglichkeiten zur Fort- und Weiterbildung anzubieten. Dabei ist im Umfang mindestens das am Vollzugstag bestehende Niveau einzuhalten.

9.4 Wirtschaftliche Beschränkungen

Die Käuferin 1 steht den Verkäufern dafür ein, dass die Gebundenen Konzerngesellschaften ab dem Beginn der Bestandsschutzzeit insgesamt die nachfolgenden wirtschaftlichen Beschränkungen beachten:

9.4.1 Mindestens zwei Drittel (2/3) der Beschäftigten der Gebundenen Konzerngesellschaften bleiben während der Bestandsschutzzeit im Immobiliengeschäft oder verwandten Gebieten tätig.

- 9.4.2 Während der Bestandsschutzzeit werden ausweislich des Konzernabschlusses entweder mindestens zwei Drittel (2/3) der Umsatzerlöse (i. S. d. Handelsgesetzbuchs) der Gebundenen Konzerngesellschaften aus der Vermietung, Verpachtung, Verwaltung, Entwicklung oder dem Verkauf von Immobilien erzielt, oder mindestens zwei Drittel (2/3) des Anlagevermögens besteht aus Immobilien oder Beteiligungen an Unternehmen, die ihrerseits diesen Anforderungen entsprechen.
- 9.4.3 Der Sitz der LEG NRW soll sich während der Bestandsschutzzeit in Nordrhein-Westfalen befinden. Mindestens ein Sitz der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften wird für mindestens fünf (5) Jahre ab dem Vollzugstag erhalten bleiben.
- 9.5 Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen
- 9.5.1 Die Käuferin 1 steht den Verkäufern gegenüber dafür ein, dass die Einhaltung der in dieser Sozialcharta niedergelegten Regelungen im Falle der Weiterveräußerung von Geschäftsanteilen, im Falle eines Outsourcings oder eines Betriebsüberganges, während der Geltungsdauer der Sozialcharta sichergestellt ist.
- 9.5.2 Während der Bestandsschutzzeit ist (i) die vollständige oder teilweise Veräußerung oder sonstige Übertragung von Geschäftsanteilen (einschließlich Verpfändung und Pfandverwertung) an einer Gebundenen Konzerngesellschaft an ein mit der Käuferin 1 Verbundenes Unternehmen, (ii) die Teilnahme an Kapitalerhöhungen bei Gebundenen Konzerngesellschaften durch ein mit der Käuferin 1 Verbundenes Unternehmen, oder (iii), soweit nicht von Ziffer 9.5.3(iv) (Umwandlung unter Beteiligung eines Dritten) erfasst, die Umwandlung im Sinne des UmwG von Gebundenen Konzerngesellschaften, zulässig nur nach Maßgabe der folgenden Beschränkungen.
- (i) Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung oder sonstigen Übertragung von Geschäftsanteilen (einschließlich Verpfändung und Pfandverwertung) an einer Gebundenen Konzerngesellschaft an ein mit der Käuferin 1 Verbundenes Unternehmen oder im Falle einer Kapitalerhöhung unter Beteiligung eines mit der Käuferin 1 Verbundenen Unternehmens

- (a) hat das betreffende Verbundene Unternehmen im Wege des Schuldbeitritts sämtliche Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta (einschließlich Vertragsstrafenregelungen), soweit diese Verpflichtungen sich auf die betroffene Gesellschaft bzw. die betroffenen Vermögensgegenstände beziehen, gesamtschuldnerisch durch schriftliche Erklärung gegenüber den Verkäufern, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter, zu übernehmen. Darüber hinaus hat es sich zu verpflichten, die in dieser Ziffer 9.5 genannten Maßnahmen nur unter den genannten Beschränkungen durchzuführen. Die vorgenannten Erklärungen sind, zur Klarstellung, auch dann abzugeben, wenn das Verbundene Unternehmen bereits anderweitig an die Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta gebunden sein sollte.
- (b) Des Weiteren muss die Käuferin 1 mittelbar und/oder unmittelbar über Weisungs- und Einflussrechte gegenüber dem betroffenen Verbundenen Unternehmen verfügen, die es der Käuferin 1 ermöglichen, weiterhin die Einhaltung ihrer Verpflichtungen aus dieser Sozialcharta zu überwachen und durchzusetzen. Die Käuferin 1 ist jedoch nur dann zum Abschluss eines Beherrschungsvertrages verpflichtet, wenn die Weisungsrechte nicht anderweitig rechtlich durchgesetzt werden können.

Die vorstehend genannten Veräußerungs- und Übertragungsbeschränkungen gelten im Rahmen einer Verpfändung oder Pfandverwertung insoweit nicht, als in Ziffer 9.5.7 bestimmt.

- (ii) Im Falle der Umwandlung, d.h. Maßnahmen im Sinne des UmwG,
 - (a) haben die an der Umwandlung beteiligten Verbundenen Unternehmen sowie jedes aus der Umwandlung hervorgehende Unternehmen im Wege des Schuldbeitritts sämtliche Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta (einschließlich Vertragsstrafenregelungen), soweit diese sich auf die betroffene Gesellschaft bzw. die betroffenen Vermögensgegenstände beziehen, gesamtschuldnerisch durch schriftliche Erklärung gegenüber den Verkäufern, vertreten durch

den Verkäufer-Vertreter, zu übernehmen. Darüber hinaus haben sie sich zu verpflichten, die in dieser Ziffer 9.5 genannten Maßnahmen nur unter den genannten Beschränkungen durchzuführen. Die vorgenannten Erklärungen sind, zur Klarstellung, auch dann abzugeben, wenn die an der Umwandlung beteiligten Verbundenen Unternehmen bzw. die aus der Umwandlung hervorgehenden Unternehmen bereits an die Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta, etwa im Wege der Gesamtrechtsnachfolge oder anderweitig, gebunden sein sollten.

- (b) Des Weiteren muss die Käuferin 1 mittelbar und/oder unmittelbar über Weisungs- oder Einflussrechte gegenüber den beteiligten Verbundenen Unternehmen sowie gegenüber den aus der Umwandlung hervorgehenden Unternehmen verfügen, die es der Käuferin 1 ermöglichen, weiterhin die Einhaltung der Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta zu überwachen und durchzusetzen. Die Käuferin 1 ist nur dann zum Abschluss eines Beherrschungsvertrages verpflichtet, wenn die Weisungsrechte nicht anderweitig rechtlich durchgesetzt werden können.

9.5.3 Während der Bestandsschutzzeit bedarf jede der folgenden Maßnahmen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium für Bauen und Verkehr („**MBV**“):

- (i) die vollständige Veräußerung oder sonstige vollständige Übertragung von Geschäftsanteilen an einer Gebundenen Konzerngesellschaft an andere Personen als mit der Käuferin 1 zum Zeitpunkt des Vollzugstages oder Veräußerungs- bzw. Übertragungsmaßnahme Verbundene Unternehmen („**Dritte**“ bzw. „**Dritter**“);
- (ii) die teilweise Veräußerung oder sonstige Teilübertragung von Geschäftsanteilen an einer Gebundenen Konzerngesellschaft an einen Dritten;
- (iii) die Teilnahme an Kapitalerhöhungen bei Gebundenen Konzerngesellschaften durch einen Dritten;

- (iv) die Umwandlung im Sinne des UmwG von Gebundenen Konzerngesellschaften unter Beteiligung eines Dritten;
- (v) die Auflösung und Liquidation von Gebundenen Konzerngesellschaften;
- (vi) sonstige Verfügungen oder Übertragungen zugunsten eines Dritten über das Vermögen einer Gebundenen Konzerngesellschaft, die deren Vermögen im Wesentlichen oder als Ganzes betreffen;
- (vii) jede andere Maßnahme, die nicht bereits von einer der vorstehenden Regelungen erfasst ist und zu einem Wechsel im unmittelbaren Gesellschafterkreis der Gebundenen Konzerngesellschaften oder zu einem Wechsel der unmittelbaren Kontrolle über das Unternehmen der Gebundenen Konzerngesellschaften führt;

hinsichtlich (ii) - (iv) und (vii) jeweils mit Ausnahme von Maßnahmen, die zu einer Beteiligung Dritter von weniger als 25 % führen. Maßnahmen unter Beteiligung von Dritten, die zum Zeitpunkt der Vornahme der Maßnahme bereits direkt oder indirekt an den LEG-Konzerngesellschaften beteiligt waren, fallen ebenfalls nicht unter den Anwendungsbereich der Ziffer 9.5.3, sofern und soweit die Beteiligung des Dritten durch die Maßnahme nicht erhöht wird. Darüber hinaus unterliegen Anteilsrückkäufe nicht der Zustimmungspflicht.

Soweit die vorstehenden Maßnahmen die Gebundenen Westfälischen Gesellschaften unmittelbar betreffen, bedürfen diese Maßnahmen darüber hinaus der vorherigen schriftlichen Zustimmung der DRV Westfalen (das MBV und die DRV Westfalen, letztere jedoch nur insoweit als sie hier zur Zustimmung berechtigt bzw. verpflichtet ist, zusammen die **„Zustimmungsberechtigten Personen“**).

Die Veräußerungs- und Übertragungsbeschränkungen in Ziffern 9.5.3(i) (Vollständige Veräußerung an Dritte), 9.5.3(ii) (Teilveräußerung an Dritte), 9.5.3(vi) (Verfügungen oder Übertragungen des ganzen oder im Wesentlichen ganzen Vermögens an Dritte) und (vii) (andere unmittelbare Kontrollwechsel) gelten im Rahmen einer Verpfändung oder Pfandverwertung insoweit nicht, als in Ziffer 9.5.7 bestimmt.

9.5.4 Falls die Käuferin 1 oder die Gebundenen Konzerngesellschaften Maßnahmen

gemäß den Ziffern 9.5.3(i) (Vollständige Veräußerung an Dritte), 9.5.3(ii) (Teilveräußerung an Dritte), 9.5.3(iii) (Kapitalerhöhung unter Beteiligung eines Dritten), 9.5.3(iv) (Umwandlung unter Beteiligung eines Dritten) oder 9.5.3(vi) (Verfügungen oder Übertragungen des ganzen oder im Wesentlichen ganzen Vermögens an Dritte) durchführen, haben die Zustimmungsberechtigten Personen jeweils ihre Zustimmung zu erteilen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.

- (i) Wenn im Falle der vollständigen Veräußerung oder sonstigen vollständigen Übertragung von Geschäftsanteilen an Gebundenen Konzerngesellschaften an einen Dritten (Ziffer 9.5.3(i)) oder im Falle der Kapitalerhöhung unter Beteiligung eines Dritten (Ziffer 9.5.3(iii)) oder im Falle von Verfügungen oder Übertragungen des ganzen oder im Wesentlichen ganzen Vermögens einer Gebundenen Konzerngesellschaft an einen Dritten (Ziffer 9.5.3(vi)) jeweils sichergestellt ist, dass
 - (a) der Dritte im Wege des Schuldbeitritts sämtliche Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta (einschließlich Vertragsstrafenregelungen), soweit diese sich auf die betroffene Gesellschaft bzw. die betroffenen Vermögensgegenstände beziehen, durch schriftliche Erklärung gegenüber den Verkäufern, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter, gesamtschuldnerisch übernimmt und insoweit eine Verpfändungsvereinbarung entsprechend den Regelungen in Ziffer 22 (Verpfändung) mit den Verkäufern kostenfrei für diese abschließt; und
 - (b) der Dritte durch schriftliche gegenüber den Verkäufern, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter, abzugebende Erklärung anerkennt, die in dieser Ziffer 9.5 erwähnten Maßnahmen nur unter den genannten Beschränkungen durchzuführen.
- (ii) Wenn im Falle der teilweisen Veräußerung oder sonstigen Teilübertragung von Geschäftsanteilen an Gebundenen Konzerngesellschaften an einen Dritten (Ziffer 9.5.3(ii)) sichergestellt ist, dass die Käuferin 1 mittelbar und/oder unmittelbar über Weisungs- bzw. Einflussrechte gegenüber der betroffenen Gebundenen Konzerngesellschaft verfügt, die es der Käuferin 1 ermöglichen, weiterhin

die Einhaltung ihrer Verpflichtungen aus dieser Sozialcharta zu überwachen und durchzusetzen. Die Käuferin 1 ist nur dann zum Abschluss eines Beherrschungsvertrages verpflichtet, wenn die Weisungsrechte nicht anderweitig rechtlich durchgesetzt werden können.

- (iii) Wenn im Falle der Umwandlung unter Beteiligung eines Dritten (Ziffer 9.5.3(iv)) sichergestellt ist, dass zusätzlich zu den oben für die Fälle der vollständigen Weiterveräußerung bzw. der Kapitalerhöhung unter Beteiligung eines Dritten (Ziffern 9.5.4(i)(a) und 9.5.4(i)(b)) geltenden Voraussetzungen jedes aus der Umwandlung hervorgehende Unternehmen im Wege des Schuldbeitritts sämtliche Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta (einschließlich Vertragsstrafenregelungen) durch schriftliche Erklärung gegenüber den Verkäufern, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter, gesamtschuldnerisch soweit übernimmt, wie diese Verpflichtungen sich auf die an der Umwandlung beteiligten Unternehmen/Vermögensgegenstände beziehen. Ferner hat jedes aus der Umwandlung hervorgehende Unternehmen durch schriftliche Erklärung gegenüber den Verkäufern, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter, abzugebende Erklärung anzuerkennen, die in dieser Ziffer 9.5 erwähnten Maßnahmen nur unter den genannten Beschränkungen durchzuführen. Die vorgenannten Erklärungen sind, der Klarstellung wegen, auch dann abzugeben, wenn die aus der Umwandlung hervorgehenden Unternehmen bereits im Wege der Gesamtrechtsnachfolge oder anderweitig an die Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta gebunden sein sollten.

9.5.5 Die Zustimmungsberechtigten Personen können abweichend von vorstehender Ziffer 9.5.4 ihre Zustimmung versagen, wenn

- (i) begründete Zweifel bestehen, dass der Dritte seine ihm nach diesem Vertrag aufzuerlegenden finanziellen Verpflichtungen nicht mindestens genauso gut erfüllen kann wie die Käuferin 1, und der Dritte diese Zweifel nicht durch Stellung einer hinreichenden Sicherheit ausräumt, oder
- (ii) das unternehmerische Engagement des Dritten den Verkäufern nicht zumutbar ist, etwa weil der begründete Verdacht besteht, dass der Dritte sein Engagement dazu nutzen wird, die Beteiligung an einer oder

mehreren der Gebundenen Konzerngesellschaften für politische, weltanschauliche/religiöse Zwecke oder zur Geldwäsche zu missbrauchen.

- 9.5.6 Sollte die Käuferin 1 (oder deren Rechtsnachfolger) um Erteilung einer Zustimmung zu gemäß dieser Ziffer 9.5 zustimmungspflichtigen Maßnahmen bitten („**Zustimmungsantrag**“), haben die Zustimmungsberechtigten Personen spätestens innerhalb von drei (3) Wochen nach Zugang des Zustimmungsantrages entweder die Zustimmung zu erteilen oder der Käuferin 1 mitzuteilen, dass sie in eine weitergehende Prüfung des Sachverhaltes eintreten.

Zum Zwecke der Prüfung hat die Käuferin 1 (oder deren Rechtsnachfolger) den Zustimmungsberechtigten Personen insoweit Auskunft zu erteilen, als dies zu einer sachgemäßen Beurteilung der Zustimmungsvoraussetzungen erforderlich ist. Die Zustimmungsberechtigten Personen können im Rahmen dieser Auskunftserteilung insbesondere verlangen:

- (i) Informationen über die Identität und die aktuelle Finanzlage des Dritten;
- (ii) Vorlage testierter Jahresabschlüsse des Dritten;
- (iii) Vorlage einer beglaubigten Kopie des mit dem Dritten geschlossenen Veräußerungs- oder Umwandlungsvertrages (einschließlich bestehender Nebenabreden);
- (iv) Informationen über die Zwecke des unternehmerischen Engagements des Dritten und die beabsichtigte Geschäftspolitik des Dritten hinsichtlich der betroffenen Gebundenen Konzerngesellschaften.

Sollten die Zustimmungsberechtigten Personen, trotz ordnungsgemäßer Auskunftsgewährung seitens der Käuferin 1, nicht innerhalb von acht (8) Wochen nach Zugang des Zustimmungsantrages sowie innerhalb (einmalig) weiterer vier (4) Wochen, sofern vor Ablauf der 8-Wochen-Frist die Zustimmungsberechtigten Personen um Fristverlängerung gebeten haben, die geforderte Zustimmung erteilt oder verweigert haben, gilt die Zustimmung als erteilt. Im Falle der Verweigerung kann die Käuferin 1 gegenüber den Zustimmungsberechtigten Personen ein Schiedsverfahren zur Entscheidung

einberufen. Das Schiedsgericht soll aus je einem Vertreter einer Investmentbank und einer Anwaltskanzlei als neutrale Schiedsrichter bestehen und über die Erteilung der Zustimmung gemäß den Bestimmungen dieser Ziffer 9.5 entscheiden. Die beiden Schiedsrichter werden von der Käuferin 1 und von den Zustimmungsberechtigten Personen einvernehmlich ausgewählt und gemeinschaftlich beauftragt. Sollten sich Käuferin 1 und die Zustimmungsberechtigten Personen nicht auf die Auswahl der zwei Schiedsrichter innerhalb von drei (3) Wochen nach Einberufung des Schiedsverfahrens geeinigt haben, oder nehmen die ausgewählten Schiedsrichter ihr Amt nicht innerhalb einer Frist von zwei (2) Wochen ab ihrer Ernennung an, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten der Präsident der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf verbindlich über die Auswahl der beiden Schiedsrichter. Falls sich das Schiedsgericht nicht innerhalb von sechs (6) Wochen nach Ernennung der Schiedsrichter einstimmig für die Erteilung der Zustimmung ausspricht, gilt die Zustimmung der Zustimmungsberechtigten Personen als verweigert.

Die Entscheidung des Schiedsgerichts ist, auch hinsichtlich der Kosten der Parteien und der Kosten des schiedsrichterlichen Verfahrens, über die jeweils in analoger Anwendung der §§ 91 ff. Zivilprozessordnung zu entscheiden ist, für die Beteiligten bindend. Die Sprache vor dem Schiedsgericht ist deutsch. Ort der Verhandlung ist Düsseldorf. Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. (DIS).

- 9.5.7 Die in dieser Ziffer 9.5 enthaltenen Veräußerungs- und sonstigen Übertragungsbeschränkungen hinsichtlich der Geschäftsanteile an den Gebundenen Konzerngesellschaften sowie hinsichtlich des Vermögens der Gebundenen Konzerngesellschaften sind im Rahmen einer Verpfändung sowie Pfandverwertung nicht anwendbar. Das gilt jedoch nur, wenn sich der jeweilige Pfandgläubiger gegenüber den Verkäufern, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter, bei Abschluss des entsprechenden Sicherungsvertrages verpflichtet sicherzustellen, dass im Falle der Pfandverwertung der jeweilige Ersterher (i) im Wege des Schuldbeitritts sämtliche Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta (einschließlich Vertragsstrafenregelungen), soweit diese Verpflichtungen sich auf das verpfändete Unternehmen bzw. den verpfändeten Vermögensgegenstand beziehen, durch Erklärung gegenüber jedem der Verkäufer, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter,

gesamtschuldnerisch übernimmt, (ii) insoweit eine Verpfändungsvereinbarung entsprechend der Regelungen in Ziffer 22 (Verpfändung) mit den Verkäufern kostenfrei für diese abschließt und (iii) darüber hinaus anerkennt, die in dieser Ziffer 9.5 erwähnten Maßnahmen nur unter den genannten Beschränkungen durchzuführen.

- 9.5.8 Sollten die Käufer innerhalb von zwei (2) Jahren nach dem Vollzugstag die im Rahmen dieses Vertrages erworbenen (i) Geschäftsanteile an der LEG NRW und/oder (ii) die Geschäftsanteile an den Gebundenen Westfälischen Gesellschaften (weiter)verkaufen oder (iii) das ganze oder im Wesentlichen ganze Vermögen der Gebundenen Konzerngesellschaften (ohne die Gebundenen Westfälischen Gesellschaften) und/oder das ganze oder im Wesentlichen ganze Vermögen der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften an einen Dritten verkaufen, verpflichten sich die Käufer, neunundvierzig Prozent (49 %) des jeweiligen Mehrerlöses an die Verkäufer abzuführen. Die Zahlung ist innerhalb von zwei (2) Wochen, nachdem die jeweilige Käuferin den Mehrerlös erhalten hat, zur Zahlung fällig und mit fünf Prozent (5%) p.a. ab Fälligkeit zu verzinsen.

Als ein Verkauf von Geschäftsanteilen im Sinne dieser Ziffer gilt nur ein Verkauf, der, einzeln oder zusammen mit anderen Verkäufen innerhalb der Zwei-Jahres-Frist, mehr als 25% der Geschäftsanteile an der betroffenen Gesellschaft erfasst.

Verkäufe an Gebundene Konzerngesellschaften sind von der Regelung ausgenommen.

Mehrerlös ist der Betrag in Euro, um den der bei einer solchen Veräußerung erzielte Nettoerlös den Wert übersteigt, der dem (weiter)verkauften Verkaufsgegenstand anhand des in diesem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis (*Equity Value*) anteilig beizumessen ist. Der Nettoerlös ist um seit dem Vollzugstag vorgenommene Maßnahmen, die den *Equity Value* des Verkaufsgegenstandes beeinflussen, entsprechend zu korrigieren.

Entscheidend für die Anwendung der vorgenannten Zwei-Jahres-Frist ist der Abschluss des schuldrechtlichen Veräußerungsvertrages.

Veräußerungen von Konzernwohnungen, die gemäß Ziffer 9.2.9 zulässig sind,

werden, zur Klarstellung, nicht von der in dieser Ziffer enthaltenen Mehrerlösabführung erfasst.

- 9.5.9 Die im Falle einer Umwandlung einer Gebundenen Konzerngesellschaft oder einer Kapitalerhöhung bei einer Gebundenen Konzerngesellschaft entstehenden Gesellschafteranteile gelten für Zwecke der Anwendung vorstehender Regelungen als Geschäftsanteile an einer Gebundenen Konzerngesellschaft.
- 9.5.10 Soweit in den vorstehenden Regelungen die Veräußerung von Geschäftsanteilen an Gebundenen Konzerngesellschaften sowie sonstige Maßnahmen der Zustimmung der Zustimmungsberechtigten Personen bedürfen, dient dies allein dem Zweck der Sicherstellung der in dieser Sozialcharta niedergelegten Bestimmungen. Ein darüber hinausgehender Einfluss der Verkäufer auf die Geschäftspolitik der Käuferin 1 bzw. der LEG-Konzerngesellschaften, insbesondere im Hinblick auf Verfügungen von Geschäftsanteilen an LEG-Konzerngesellschaften, ist nicht beabsichtigt.
- 9.5.11 Soweit in den vorstehenden Regelungen ein Eintritt in Vertragsstraferegelungen vorgesehen ist, sind für den übernehmenden Rechtsträger die in Ziffer 10 vorgesehenen Mindestvertragsstrafen (wie in Ziffer 10.7 definiert) zu reduzieren, und zwar (i) im Fall von erworbenen Wohnungen im Verhältnis von deren Anzahl zur Zahl 90.000 und (ii) im Fall von übernommenen Mitarbeitern im Verhältnis von deren Anzahl zur Zahl 820. Übernimmt demnach ein Rechtsträger beispielsweise zehn Mitarbeiter, sind die anwendbaren Mindestvertragsstrafen im Verhältnis auf 10/820stel zu verringern. Eine solche Verringerung ist jedoch nur vorzunehmen, wenn die Käuferin 1 nach der Übertragung mit nicht mehr als 5,1% direkt oder indirekt an den Stimmrechten oder dem Kapital des übernehmenden Rechtsträgers beteiligt ist. Vorstehende Reduktion der Mindestvertragsstrafen gilt nicht für die in Ziffern 10.1.1 (mietrechtlicher Kündigungsschutz), 10.1.6 (Andienungspflicht bei Mieterprivatisierung), 10.1.8 (arbeitsrechtlicher Kündigungsschutz) und 10.1.10 (Beendigung von Arbeitsverhältnissen) vorgesehenen Mindestvertragsstrafen.

9.6 Berichts- und Auskunftspflicht

Die Käuferin 1 verpflichtet sich, für jedes Kalenderjahr der Bestandsschutzzeit

spätestens innerhalb von zehn (10) Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres jedem der Verkäufer einen schriftlichen Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in dieser Ziffer 9 genannten Regelungen in dem jeweiligen Kalenderjahr getroffen worden sind, vorzulegen.

Der Inhalt des Berichtes (samt etwaiger Anlagen) hat so detailliert zu sein, dass die Einhaltung der Regelungen aus dem Bericht heraus nachprüfbar ist. Der Bericht ist auf Kosten der Käuferin 1 mit einer Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers zu versehen, wonach dieser die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit des Berichts auf der Basis einer angemessenen stichprobenartigen Prüfung bestätigt.

Die Käuferin 1 hat auf ihre Kosten sicherzustellen, dass entweder die Käuferin 1 oder die Gebundenen Konzerngesellschaften dem MBV unverzüglich und umfassend Auskunft über alle Informationen erteilen, die für die Überprüfung der Einhaltung der Regelungen dieser Ziffer 9 erforderlich sind. Diese Pflicht zur Auskunftserteilung umfasst neben der schriftlichen Auskunft insbesondere auch die Vorlage von Dokumenten bzw. Urkunden sowie die Gewährung der Einsichtnahme in relevante Datenbanken.

9.7 Keine Drittbegünstigung

Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Wirkungen der in dieser Sozialcharta enthaltenen Bestimmungen auf die Parteien dieses Vertrages beschränkt. Sie entfalten weder drittschützende Wirkung noch stellen sie einen Vertrag zugunsten eines Dritten (etwa zugunsten von Mietern, Arbeitnehmern, Gewerkschaften und Betriebsräten) dar.

9.8 Bestehenbleiben weitergehender Rechte

Soweit die LEG-Konzerngesellschaften aufgrund anderweitiger rechtlicher Vorschriften zur Einhaltung eines höheren sozialen Schutzniveaus verpflichtet sind als in dieser Ziffer 9 vorgesehen, bleiben, zur Klarstellung, diese Verpflichtungen von den Regelungen dieser Ziffer 9 unberührt. Sofern und soweit nach den dortigen Regelungen Schadensersatzansprüche oder Vertragsstrafen von den Käufern oder den LEG-Konzerngesellschaften für Sachverhalte geleistet werden, die einen Verstoß gegen die Bestimmungen dieser Ziffer 9 begründen, entfallen entsprechende Zahlungsansprüche hierunter.

9.9 Schuldbeitritt

Die Käuferin 1 verpflichtet sich gegenüber den Verkäufern sicherzustellen, dass sämtliche Gebundenen Konzerngesellschaften allen Verpflichtungen der Käuferin 1 aus dieser Sozialcharta (einschließlich der Vertragsstrafenregelungen in Ziffer 10, jedoch ohne die dort vorgesehenen Mindestvertragsstrafen (wie in Ziffer 10.7 definiert)) im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche gegenüber jedem der Verkäufer, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter, abzugebende Erklärung spätestens innerhalb von zwei (2) Wochen nach dem Vollzugstag beitreten. Der Beitritt der Gebundenen Konzerngesellschaften hat jeweils nur teilschuldnerisch und nur insoweit zu erfolgen, als die entsprechende Gebundene Konzerngesellschaft von den Regelungen der Sozialcharta betroffen ist.

Inhaltlich hat der Schuldbeitritt der in **Anlage 9.9** enthaltenen Vorlage zu entsprechen.

9.10 Interpretationsausschuss

Über Streitigkeiten zwischen den Verkäufern und der Käuferin 1 über die Auslegung dieser Sozialcharta (einschließlich der Vertragsstrafenregelungen) entscheidet ein Interpretationsausschuss unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges.

Der Interpretationsausschuss wird durch Übermittlung eines entsprechenden Schriftsatzes einer Partei an die jeweils anderen Parteien einberufen. Der Ausschuss besteht aus drei Mitgliedern. Die Käuferin 1 einerseits und die Verkäufer, vertreten durch den Verkäufer-Vertreter, andererseits ernennen spätestens innerhalb eines Monats nach Einberufung des Ausschusses je ein Ausschussmitglied. Von den beiden so ernannten Mitgliedern ist einvernehmlich ein drittes Mitglied zu bestimmen. Dieses soll den Vorsitz innerhalb des Ausschusses führen. Einigen sich die beiden von den Parteien ernannten Mitglieder nicht innerhalb eines Monats auf ein drittes Mitglied, so ist dieses auf Antrag eines der Mitglieder vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf verbindlich zu ernennen. Jedes Mitglied hat nach deutschem Recht über die Befähigung zum Richteramt zu verfügen.

Entscheidungen des Interpretationsausschusses bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Jedes Mitglied hat dabei eine Stimme. Stimmenthaltungen zählen als Ablehnung.

Die Entscheidung des Interpretationsausschusses ist, auch hinsichtlich der Kosten der Parteien und der Kosten des schiedsrichterlichen Verfahrens, über die jeweils in analoger Anwendung der §§ 91 ff. Zivilprozessordnung zu entscheiden ist, für alle Parteien dieses Vertrages bindend.

Die Sprache vor dem Interpretationsausschuss ist deutsch. Ort der Verhandlung ist Düsseldorf. Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e. V. (DIS).

10 Vertragsstrafenregelungen bei Verstößen gegen Sozialcharta

10.1 Vertragsstrafenhöhe

Erfüllt oder beachtet die Käuferin 1 die ihr gemäß vorstehender Ziffer 9 (Sozialcharta) auferlegten Verpflichtungen und Beschränkungen nicht, verpflichtet sich die Käuferin 1 für jeden Fall der Zuwiderhandlung ab dem Beginn der Bestandsschutzzeit an die Verkäufer Vertragsstrafen gemäß den folgenden Bestimmungen zu zahlen. Die Käuferin 2 haftet gesamtschuldnerisch mit, wobei sich ihre gesamtschuldnerische Haftung auf 17,1% jedes einzelnen Anspruchs beschränkt.

10.1.1 Für jeden angefangenen Kalendertag, an dem eine gegen die Ziffern 9.2.1 (mietrechtlicher Kündigungsschutz) und 9.2.2 (mietrechtlicher Kündigungsschutz für ältere Mieter) verstoßende Kündigung nicht rückgängig gemacht wird, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro eintausend (€ 1.000) pro gekündigter Wohnung, mindestens jedoch ein Betrag in Höhe von Euro zweihundertfünfzigtausend (€ 250.000) pro gekündigter Wohnung, zu zahlen.

Eine Vertragsstrafe bei einer Zuwiderhandlung gegen Ziffer 9.2.2 (mietrechtlicher Kündigungsschutz für ältere Mieter) ist nicht verwirkt, sofern nachweislich die Kündigung auf der Unkenntnis der kündigenden Gesellschaft darüber beruht, dass der Mieter zum geschützten Personenkreis gehört, und die Gesellschaft dies nach Vornahme angemessener Erkundigungen nicht hätte wissen können.

10.1.2 Im Falle des Verstoßes gegen die Mieterhöhungsbeschränkungen (Ziffer 9.2.6) ist als Vertragsstrafe das Fünfundzwanzigfache (25x) des Betrages in Euro pro Kalenderjahr, um den der gesamte Mieterhöhungsbetrag auf der Basis der Nettokaltmiete im jeweiligen Kalenderjahr die in Ziffer 9.2.6 vorgesehenen

Beschränkungen überschreitet, mindestens jedoch ein Betrag in Höhe von Euro dreißig (30) Millionen, zu zahlen. Bei einer wiederholten Zuwiderhandlung ist die nach vorstehender Berechnung zu ermittelnde Vertragsstrafe zu verdoppeln.

Die im vorstehenden Absatz dieser Ziffer 10.1.2 vorgesehenen Vertragsstrafen sind insofern nicht verwirkt, als die zulässige Erhöhungsgrenze im Kalenderjahr 2008 bereits vor dem Vollzugstag durch bereits wirksam gewordene Mieterhöhungen und/oder durch den Versand von Mieterhöhungsverlangen eingeleitete Mieterhöhungen überschritten ist. Zur Klarstellung: Weitere Überschreitungen der Erhöhungsgrenze im Kalenderjahr 2008 unterliegen ungeachtet dessen der Vertragsstrafenregelung dieser Ziffer 10.1.2.

Die Vertragsstrafe wird zu Beginn des Kalenderjahres zur Zahlung fällig, das dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt worden ist.

10.1.3 Im Falle der unzulässigen Vornahme von Luxusmodernisierungen (Ziffer 9.2.7) ist als Vertragsstrafe ein Betrag in Höhe von Euro dreihunderttausend (€ 300.000) pro betroffener Wohneinheit zu zahlen.

10.1.4 Pro Kalenderjahr ist als Vertragsstrafe das Fünffache (5x) des Betrages in Euro, um den der jährliche durchschnittliche Instandhaltungsbetrag den Betrag von € 12,50 (Euro zwölf Komma fünfzig) pro Quadratmeter Wohnfläche entgegen den Vorgaben aus Ziffer 9.2.8 Unterabsätze 1 und 2 sowie Unterabsatz 4 (Mindestinstandhaltung) unterschreitet, multipliziert mit der Gesamtzahl der Quadratmeter Wohnfläche der Gebundenen Konzerngesellschaften (zur Klarstellung: einschließlich der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften) bzw., sofern allein die Gebundenen Westfälischen Gesellschaften betroffen sind, mit der Gesamtzahl der Quadratmeter Wohnfläche der Gebundenen Westfälischen Gesellschaften, mindestens jedoch ein Betrag in Höhe von Euro dreißig (30) Millionen, zu zahlen. Bei einer wiederholten Zuwiderhandlung ist die nach vorstehender Berechnung zu ermittelnde Vertragsstrafe zu verdoppeln.

Die Vertragsstrafe wird zu Beginn des Kalenderjahres zur Zahlung fällig, das dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt worden ist.

10.1.5 Bei einer Überschreitung der in Ziffer 9.2.9 Satz 1 bis einschließlich Satz 7 vorgesehenen Abverkaufsbeschränkungen ist pro Jahr das Dreifache (3x) des Bruttoverkaufserlöses in Euro zu zahlen, jedoch nur soweit dieser Erlös auf einer Überschreitung der Abverkaufsbeschränkungen beruht. Mindestens jedoch ist eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro fünfzig (50) Millionen verwirkt. Bei einer wiederholten Zuwiderhandlung ist die nach vorstehender Berechnung zu ermittelnde Vertragsstrafe zu verdoppeln.

Die Vertragsstrafe wird zu Beginn des Kalenderjahres zur Zahlung fällig, das dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt worden ist.

10.1.6 Für jeden einzelnen Verstoß gegen die sich aus Ziffer 9.2.9(ii) ergebende Andienungspflicht (Mieterprivatisierung) ist eine Vertragsstrafe in Höhe von hundert Prozent (100 %) des erzielten Erlöses in Euro, mindestens jedoch ein Betrag in Höhe von Euro dreihunderttausend (€ 300.000) pro betroffener Wohneinheit, zu zahlen, wenn die Wohnung an eine nicht unter den berechtigten Personenkreis fallende Person verkauft worden ist.

10.1.7 Für jeden einzelnen Verstoß gegen die Vorgaben aus Ziffer 9.2.9(iii) (Übernahme der mietrechtlichen Beschränkungen bei Verkauf) ist eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro fünfhunderttausend (€ 500.000) zu zahlen.

10.1.8 Für jeden angefangenen Kalendertag, an dem eine gegen die Ziffer 9.3.1 (arbeitsrechtlicher Kündigungsschutz) verstoßende Kündigung nicht rückgängig gemacht wird, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro eintausend (€ 1.000) pro gekündigtem Arbeitnehmer, mindestens jedoch ein Betrag in Höhe von Euro zweihundertfünfzigtausend (€ 250.000) pro gekündigtem Arbeitnehmer, zu zahlen.

10.1.9 Im Falle einer entgegen den Vorgaben aus Ziffer 9.3.4 ausgesprochenen Kündigung eines Tarifvertrages oder einer Betriebsvereinbarung ist als Vertragsstrafe das Zehnfache (10x) des Betrages in Euro, der aufgrund der unzulässig ausgesprochenen Kündigung eingespart wird (ohne Berücksichtigung von Abzinsungen), zu zahlen, mindestens jedoch eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro zehn (10) Millionen pro beendetem Tarifvertrag bzw. beendeter Betriebsvereinbarung.

Bei einer wiederholten Zuwiderhandlung ist die nach vorstehender

Berechnung zu ermittelnde Vertragsstrafe zu verdoppeln.

- 10.1.10 Im Falle der unzulässigen Beendigung eines Ausbildungsverhältnisses entgegen den Vorgaben aus Ziffer 9.3.5 (Fortführung von Ausbildungsverhältnissen) ist als Vertragsstrafe das Zehnfache (10x) des bis zum regulären Ablauf des Ausbildungsverhältnisses ausstehenden Bruttogehaltes (ohne Berücksichtigung von Abzinsungen) des Auszubildenden, dessen Ausbildungsverhältnis nicht fortgeführt wird, zu zahlen, mindestens jedoch eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro einhunderttausend (€ 100.000) pro nicht fortgeführtem Ausbildungsverhältnis.
- 10.1.11 Für jede entgegen den Vorgaben der Ziffer 9.4.3 (Sitzverlegung) vorgenommene Sitzverlegung ist eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro fünfzig (50) Millionen zu zahlen.
- 10.1.12 Für jeden einzelnen Verstoß gegen die sich aus Ziffer 9.5 ergebenden Veräußerungs-/Übertragungs- und sonstigen Beschränkungen ist eine Vertragsstrafe in Höhe von hundert Prozent (100%) des im Zusammenhang mit dem Verstoß erzielten Bruttoerlöses, zuzüglich eines Betrages in Höhe von Euro dreißig (30) Millionen, zu zahlen, mindestens jedoch eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro fünfzig (50) Millionen.

Bei einer wiederholten Zuwiderhandlung ist die nach vorstehender Berechnung zu ermittelnde Vertragsstrafe zu verdoppeln.

10.2 Zeitpunkt der Verwirkungshandlung

Entscheidend für die Verwirkung der Vertragsstrafe ist der Zeitpunkt der Vornahme und nicht der Zeitpunkt der Feststellung der Verwirkungshandlung. Entsprechendes gilt im Falle des Unterlassens.

10.3 Fälligkeit und Verzinsung der Vertragsstrafe

Soweit in diesem Vertrag nicht anderweitig bestimmt, wird eine verwirkte Vertragsstrafe zu Beginn des Kalendermonates, der dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt ist, zur Zahlung fällig. Die Vertragsstrafe ist ab Geltendmachung mit einem Zinssatz von fünf Prozent (5%) p.a. zu verzinsen.

10.4 Entfall der Vertragsstrafe

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der zugrunde liegende Verstoß von der Käuferin 1 oder den Gebundenen Konzerngesellschaften, sofern möglich, spätestens innerhalb von sechs (6) Monaten, oder zu einem anderen nachfolgend bestimmten Zeitpunkt, nach Kenntniserlangung des Verstoßes durch die Geschäftsführung der LEG NRW oder der Käuferin 1 im Wege der Naturalrestitution vollständig rückgängig gemacht wird (einschließlich des Ausgleiches ggf. entstandener Nachteile). Das ist insbesondere zu bejahen, wenn

- 10.4.1 im Falle der Ziffer 10.1.1 der gekündigte Mieter unter Geltung der Bedingungen des gekündigten Mietvertrages in der Wohnung verbleibt oder dort wieder einzieht und ihm alle in diesem Zusammenhang entstandenen materiellen Nachteile ausgeglichen worden sind;
- 10.4.2 im Falle der Ziffer 10.1.2 der absolute Betrag der Mieterhöhung insgesamt den zulässigen Mieterhöhungsbetrag um nicht mehr als 5,0% (fünf Prozent) übersteigt und im unmittelbar darauf folgenden Jahr der absolute Betrag der zulässigen Mieterhöhungen insgesamt um das Doppelte dieses Prozentbetrages verringert wird;
- 10.4.3 im Falle der Ziffer 10.1.3 eine auf der Luxusmodernisierung basierende Mieterhöhung zurückgenommen wird und der von den betroffenen Mietern ggf. zuviel gezahlte Mietzins zuzüglich einer Entschädigung von zwanzig Prozent (20%) des zuviel gezahlten Mietzinses an diese zurückgezahlt worden ist;
- 10.4.4 im Falle der Ziffer 10.1.4 im unmittelbar darauf folgenden Kalenderjahr, zusätzlich zu den regulären Investitionsmaßnahmen gemäß Ziffer 9.2.8, das Doppelte des zur Mindestinvestitionsschwelle fehlenden Differenzbetrages investiert wird; eine Nachholung in anderen als dem unmittelbar folgenden Kalenderjahr ist nicht möglich;
- 10.4.5 im Falle der Ziffer 10.1.8 der gekündigte Arbeitnehmer unter Geltung der Bedingungen des gekündigten Arbeitsvertrages wieder eingestellt ist oder eingestellt wurde und ihm alle in diesem Zusammenhang entstandenen materiellen Nachteile (wie z.B. Lohnentfall, zuzüglich einer Entschädigung von zwanzig (20) Prozent des Lohnentfalles) ausgeglichen worden sind; vorstehende Regelung gilt entsprechend im Falle der unzulässigen Kündigung eines Ausbildungsverhältnisses (Ziffer

10.1.10).

10.5 Kein Ausschluss weiterer Ansprüche

Die Zahlung einer Vertragsstrafe steht der Geltendmachung eines Erfüllungsanspruches, Schadensersatzanspruches oder sonstiger Ansprüche nicht entgegen. Ein an die Verkäufer geleisteter Schadensersatz wird jedoch auf die Höhe der Vertragsstrafe angerechnet § 341 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (Vorbehalt der Vertragsstrafe bei Erfüllungsannahme) findet keine Anwendung.

10.6 Kein Verschuldenserfordernis

Soweit nicht ausdrücklich in diesem Vertrag anders geregelt ist ein Verschulden für das Verwirken der Vertragsstrafe nicht erforderlich. Der Einwand des Fortsetzungszusammenhangs ist ausgeschlossen. Das Kalenderjahr, in dem der Vollzugstag liegt gilt für Zwecke der Berechnung einer Vertragsstrafe als ganzes Kalenderjahr.

10.7 Überprüfung der Angemessenheit der Vertragsstrafe

Soweit in dieser Ziffer 10 Vertragsstrafen vorgesehen sind, deren Beträge jeweils durch das Wort „mindestens“ qualifiziert werden („**Mindestvertragsstrafen**“), können diese Mindestbeträge durch Urteil des Schiedsgerichts gemäß Ziffer 31.2 auf einen dem Vertragszweck angemessenen Betrag angepasst werden. Hinsichtlich der sonstigen Vertragsstrafenregelungen verbleibt es bei der Anwendung des § 348 HGB.

10.8 Unterlagen und Informationen

Die Käuferin 1 ist auf schriftliches Verlangen des Verkäufer-Vertreters den Verkäufern gegenüber verpflichtet, dafür zu sorgen, dass diesen sämtliche Informationen und Unterlagen, die zur Feststellung der Verwirkung und Durchsetzung einer Vertragsstrafe notwendig sind, ggf. auch in öffentlich beglaubigter Form, zur Verfügung gestellt werden. Die Käuferin 2 hat hierbei, soweit erforderlich, im Rahmen des rechtlich Möglichen mitzuwirken.