

Der Erschienene zu 1 handelt nicht für sich selbst, sondern für die **XX** GmbH – nachstehend, auch bei mehreren, **Sicherungsgeberin** oder **Projekträger** genannt -.

Der Erschienene zu 2 handelt nicht für sich selbst sondern, für **Kazpar Security Trustee GmbH i.G.** - folgend als Sicherheitentreuhänder bezeichnet, für die Kazpar GmbH, – folgend als **Sicherungsnehmerin** bezeichnet.

§ 1 Sicherungszweck

- (1) Die Sicherungsnehmerin ist über ihren Sicherheitentreuhänder Gläubigerin der in dem Grundbuch von **XX** bei dem Amtsgericht **XX** Blatt **XX** verzeichneten Pfandobjekt / Pfandobjekten – Gemarkung **XX** Flur **XX** lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses **XX** Flurstück **XX** zur Größe von **XX** m² Wirtschaftsart und Lage **XX** – des Projekträgers nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung in Abteilung III, unter laufender Nr. **XX** mit **XX** Euro eingetragenen **Buchgrundschuld/Briefgrundschuld.**

- (2) Die Grundschuld nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung sowie ein im Zusammenhang mit der Grundschuld etwa übernommenes abstraktes Schuldversprechen – Übernahme der persönlichen Haftung – dient zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Sicherungsnehmerin gegen den Projekträger aus Gewährung von Darlehen jeder Art einschließlich etwaiger gesetzlicher Ansprüche. **Sie**

Person appearing to 1. is not acting on his own behalf but on behalf of **XX** GmbH - hereinafter referred to as the **guarantor** or **project sponsor**, even if there are several **guarantors**.

Person appearing to 2. is not acting on his own behalf but on behalf of **Kazpar Security Trustee GmbH i.G.** - hereinafter referred to as Security Trustee, on behalf of Kazpar GmbH, hereinafter referred to as the **secured party**.

§ 1 Security purpose

- (1) The secured party through its Security Trustee is the creditor of the pledged property / pledged properties recorded in the land register of **XX** at the Local Court **XX** sheet **XX** - district **XX** parcel **XX** no. of the inventory **XX** parcel **XX** with a size of **XX** m² economic type and location **XX** - of the project sponsor together with interest and other ancillary services in section III, registered under current no. **XX** with **XX** Euro.
- (2) The land charge together with interest and other ancillary services as well as any abstract promise of debt assumed in connection with the land charge - assumption of personal liability - serves to secure all existing and future, also conditional or limited claims of the collateral taker against the project sponsor arising from the granting of loans of any kind, including any statutory claims. **It also secures claims against the project sponsor arising from XX.**

sichert zudem Ansprüche gegen den Projektträger aus XX.

§ 2 Versicherung des Pfandobjektes

Der Projektträger ist insbesondere im Sinne von § 7 lit. a) verpflichtet, das Pfandobjekt gegen Feuer, Sturm/Hagel, Leitungswasser und folgende weitere Risiken versichert zu halten:

- XX;
- XX.

§ 3 Verrechnungsabrede

Zahlungen an die Sicherungsnehmerin werden auf die gesicherten persönlichen Forderungen und nicht auf die Grundschuld verrechnet.

§ 4 Forderungsmehrheit

Genügt der Erlös aus der Verwertung der Grundschuld nicht zur Befriedigung sämtlicher dadurch gesicherten Forderungen, so wird er zunächst auf diejenigen Forderungen verrechnet, die der Sicherungsnehmerin geringere Sicherheit bieten.

§ 5 Sicherung von Verbindlichkeiten eines Dritten

Die Grundschuld sichert keine Verbindlichkeiten eines vom Projektträger verschiedenen Darlehensnehmers.

§ 6 Abtretung der Rückgewähransprüche

- (1) Zur Sicherung der unter § 1 bezeichneten Ansprüche tritt der Projektträger hiermit den, auch

§ 2 Insurance of the pledged property

The project sponsor is obliged, in particular within the meaning of § 7 lit. a), to keep the pledged property insured against fire, storm/hail, mains water and the following other risks:

- XX;
- XX.

§ 3 Settlement agreement

Payments to the secured party are offset against the secured personal claims and not against the land charge.

§ 4 Majority of claims

If the proceeds from the realisation of the land charge are not sufficient to satisfy all the claims secured thereby, they shall first be offset against those claims that offer the secured party less security.

§ 5 Securing liabilities of a third party

The land charge does not secure any liabilities of a borrower other than the promoter.

§ 6 Assignment of the restitution claims

- (1) In order to secure the claims referred to in § 1, the project sponsor hereby

<p>künftigen oder bedingten, Anspruch auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden – Anspruch auf Übertragung oder Löschung oder Verzicht sowie auf Zuteilung des Versteigerungserlöses – an die Sicherungsnehmerin ab.</p> <p>(2) Ergänzend überträgt der Projektträger der Sicherungsnehmerin seinen Anspruch auf Auskunft über die Höhe der vor- und gleichrangig grundpfandrechtlich besicherten Forderungen.</p> <p>(3) Der Projektträger verpflichtet sich, die Sicherungsnehmerin unverzüglich zu unterrichten, wenn ihm ein Gläubigerwechsel bei vor- oder gleichrangigen Grundschulden bekannt wird. Der Anspruch auf Rückgewähr von Grundschulden, die in Zukunft Vor- oder Gleichrang erhalten, ist von diesem Zeitpunkt an ebenfalls an die Sicherungsnehmerin abgetreten.</p> <p>(4) Hat der Projektträger die Rückgewähransprüche bereits an einen anderen abgetreten, so sind sie mit dem Zeitpunkt an die Sicherungsnehmerin abgetreten, in dem sie dem Projektträger wieder zustehen. Außerdem tritt der Projektträger hiermit seinen Anspruch auf Rückabtretung der Rückgewähransprüche an die Sicherungsnehmerin ab.</p> <p>(5) Die Sicherungsnehmerin nimmt die vorstehenden Abtretungen hiermit an.</p>	<p>assigns to the secured party the claim, including future or conditional claims, to restitution of all senior and pari passu land charges - claim to transfer or cancellation or waiver as well as to allocation of the auction proceeds.</p> <p>(2) In addition, the project sponsor assigns to the collateral taker its claim to information on the amount of the senior and pari passu secured claims.</p> <p>(3) The project sponsor undertakes to inform the collateral taker immediately if it becomes aware of a change of creditor in the case of senior or pari passu land charges. The claim to repayment of land charges that are given priority or equal priority in the future is also assigned to the collateral taker from this point in time.</p> <p>(4) If the Project Executing Agency has already assigned the restitution claims to another party, they shall be assigned to the Collateral Taker at the point in time at which the Project Executing Agency is entitled to them again. In addition, the Project Executing Agency hereby assigns its claim to reassignment of the restitution claims to the Secured Party.</p> <p>(5) The secured party hereby accepts the above assignments.</p>
--	---

§ 7 Pflichten des Projektträgers

Der Projektträger hat neben den sich aus dem Gesetz ergebenden folgende besondere Verpflichtungen:

- a) Die Gebäude und die beweglichen Gegenstände, auf welche sich die Grundschuld gemäß den §§ 1120 bis 1122, 1192 BGB erstreckt, sind bis zur vollen Höhe ihres Wertes – soweit nichts anderes vereinbart ist, zum gleitenden Neuwert – bei einem öffentlichen oder einem der Sicherungsnehmerin geeignet erscheinenden Versicherungsunternehmen versichert zu halten. Die nach dem Versicherungsvertrage zu zahlenden Versicherungsprämien sind regelmäßig und pünktlich zu entrichten; der Sicherungsnehmerin ist hierüber auf ihr Verlangen hin jederzeit der Nachweis zu führen. Die Versicherung darf nur mit Zustimmung der Sicherungsnehmerin aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht sie bevor, so steht der Sicherungsnehmerin das Recht zu, die Versicherung in ihrem Interesse auf Kosten des Projektträgers fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben. Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Gebäude hat der Projektträger diese nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, welcher die Sicherungsnehmerin zugestimmt hat, innerhalb einer angemessenen Frist wieder herzustellen.
- b) Der Sicherungsgeber hat das Pfandobjekt einschließlich Zubehör in

§ 7 Obligations of the project organiser

In addition to the obligations arising from the law, the project sponsor has the following special obligations:

- a) The buildings and the movable objects to which the land charge extends pursuant to Sections 1120 to 1122, 1192 BGB shall be insured up to the full amount of their value - unless otherwise agreed, at the sliding replacement value - with a public insurance company or an insurance company deemed suitable by the secured party. The insurance premiums payable under the insurance contract must be paid regularly and punctually; the collateral taker must be provided with evidence of this at any time upon request. The insurance may only be cancelled or amended with the consent of the secured party. If the insurance has been cancelled or is about to be cancelled, the collateral taker shall be entitled to continue or renew the insurance in its own interest at the expense of the project sponsor or to place the buildings under cover elsewhere. In the event of complete or partial destruction of the buildings, the project sponsor shall restore them within a reasonable period of time in accordance with construction plans and cost estimates approved by the secured party.

<p>einem guten Zustand zu erhalten. Mängelbeseitigungen und Erneuerungen sind innerhalb einer von der Sicherungsnehmerin gesetzten angemessenen Frist auszuführen. Bauliche Veränderungen der Gebäude, insbesondere auch ein vollständiger oder teilweiser Abbruch sowie eine Änderung des Verwendungszwecks, dürfen nur mit Zustimmung der Sicherungsnehmerin erfolgen.</p> <p>c) Der Projektträger darf gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen die zu einem das Pfandobjekt betreffenden Handeln, Dulden oder Unterlassen (Baulasten) führen nur mit Zustimmung der Sicherungsnehmerin übernehmen.</p> <p>d) Der Projektträger darf ohne schriftliche Zustimmung der Sicherungsnehmerin keine Vereinbarung über Schadenersatzansprüche für Bergschäden oder andere, auf benachbarte Anlagen, Bauwerke und Bauarbeiten und ähnliches zurückzuführende Schäden treffen.</p> <p>e) Der Projektträger darf ohne schriftliche Zustimmung der Sicherungsnehmerin keine Vereinbarungen mit Mietern oder Pächtern des Pfandobjekts treffen, welche eine Vorauszahlung der Miete oder Pacht oder deren Vorausverrechnung oder Einbehaltung vorsehen. Der Projektträger versichert, dass er solche Vereinbarungen bisher nicht geschlossen hat.</p>	<p>b) The collateral provider must maintain the pledged property, including accessories, in good condition. Repairs and renovations must be carried out within a reasonable period of time set by the collateral taker. Structural changes to the buildings, in particular complete or partial demolition as well as a change in the intended use, may only be carried out with the consent of the collateral taker.</p> <p>c) The project sponsor may only assume obligations under public law vis-à-vis the building supervisory authority that lead to actions, tolerations or omissions relating to the pledged property (building encumbrances) with the consent of the secured party.</p> <p>d) The project sponsor may not enter into any agreement on compensation claims for mining damage or other damage attributable to neighbouring facilities, structures and construction work and the like without the written consent of the secured party.</p> <p>e) The project sponsor may not enter into any agreements with tenants or lessees of the pledged property that provide for advance payment of the rent or lease or the advance settlement or retention thereof without the written consent of the collateral taker. The promoter affirms that it has not concluded any such agreements to date.</p>
--	--

f) Der Sicherungsnehmerin sind auf Verlangen die Mietverträge sowie die sonstigen, das Pfandobjekt betreffenden Unterlagen vom Projektträger vorzulegen. Der Sicherungsnehmerin oder deren Bevollmächtigten ist die Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude zu gestatten, im Falle einer beantragten oder angeordneten Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt auch zusammen mit Kaufinteressenten.

§ 8 Abrechnung im Falle der Zwangsversteigerung

Für den Fall der Zwangsversteigerung erklärt sich der Projektträger damit einverstanden, dass über die in der Versteigerung liegende Lieferung durch Gutschrift des Erstehers abgerechnet wird; § 14 Abs. 2 Satz 2 UStG.

§ 9 Verwertungsrecht der Sicherungsnehmerin

(1) Der Sicherungsnehmerin ist berechtigt, die ihr mit diesem Vertrag gewährten Sicherheiten zu verwerten, wenn

- a) ihre gesicherten Forderungen fällig sind und der Projektträger mit seinen Zahlungen in Verzug ist oder
- b) der Projektträger seine Zahlungen eingestellt hat oder
- c) ein gerichtliches Insolvenzverfahren über das Vermögen des Projektträgers beantragt worden ist

(2) Das Kapital aus der zur Sicherheit bestellten Grundschuld wird die Sicherungsnehmerin soweit erforderlich nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen

f) Upon request, the pledgee must be presented with the rental agreements and other documents relating to the pledged property by the project sponsor. The collateral taker or its authorised representative must be permitted to inspect the land and buildings, also together with prospective buyers in the event of a requested or ordered foreclosure of the pledged property,

§ 8 Settlement in the event of forced sale

In the event of a forced auction, the project sponsor agrees that the delivery resulting from the auction will be settled by crediting the purchaser; Section 14 (2) sentence 2 UStG.

§ 9 Realisation right of the collateral taker

(1) The collateral taker is entitled to realise the collateral granted to it under this agreement if

- a) their secured claims are due and the project sponsor is in arrears with its payments, or
- b) the project sponsor has stopped making payments, or
- c) court insolvency proceedings have been applied for against the assets of the project sponsor

(2) If necessary, the collateral taker shall cancel the capital from the land charge provided as collateral in accordance with

<p>Vorschriften – § 1193 Abs. 2 Satz 2 BGB –kündigen.</p> <p>(3) Die Sicherungsnehmerin wird die Verwertung mit angemessener Nachfrist vorab androhen, soweit dies nicht untunlich ist. Diese Frist wird so bemessen sein, dass sie dem Projektträger sowohl das Vorbringen von Einwendungen als auch das Bemühen um Zahlung der geschuldeten Beträge zur Abwendung der Verwertung ermöglicht. Soweit der vorliegende Vertrag für den Sicherungsgeber ein Handelsgeschäft nach dem HGB ist, beträgt die Frist grundsätzlich eine Woche, Im Übrigen wird sie in der Regel zwei Wochen betragen. Eine Fristsetzung ist insbesondere dann nicht erforderlich, wenn der Projektträger seine Zahlungen eingestellt hat oder die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt worden ist.</p> <p>(4) Die Sicherungsnehmerin ist nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschuld einen Betrag geltend zu machen, der über den persönlichen Anspruch hinausgeht. Die Sicherungsnehmerin ist berechtigt, auf den ihren persönlichen Anspruch übersteigenden Teil der Grundschuld zu verzichten. Die Sicherungsnehmerin wird vom Projektträger ermächtigt, jederzeit den Antrag auf Eintragung des Verzichts im Grundbuch zu stellen. Die Sicherungsnehmerin ist ferner nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren mehr als ihre eigenen Zinsen aus der Grundschuld geltend zu machen.</p> <p>(5) Grundschulden wird die Sicherungsnehmerin, falls der</p>	<p>the contractual agreements and the statutory provisions - Section 1193 (2) sentence 2 BGB.</p> <p>(3) The collateral taker shall threaten realisation in advance with a reasonable grace period, unless this is impracticable. This period shall be set in such a way that it allows the project sponsor both to raise objections and to endeavour to obtain payment of the amounts owed in order to avert realisation. If the present contract is a commercial transaction for the guarantor in accordance with the German Commercial Code (HGB), the deadline is generally one week; otherwise it will generally be two weeks. It is not necessary to set a deadline if the project sponsor has suspended payments or if an application has been made to open insolvency proceedings against its assets.</p> <p>(4) The collateral taker is not obliged to claim an amount from the land charge in excess of the personal claim in any foreclosure proceedings. The Collateral Taker is authorised to waive the part of the land charge that exceeds its personal claim. The collateral taker is authorised by the project sponsor to apply for the waiver to be entered in the land register at any time. Furthermore, the collateral taker is not obliged to claim more than its own interest from the land charge in any foreclosure proceedings.</p>
---	---

Projektträger nicht einem abweichenden Verfahren zustimmt, auf freihändigem Wege nur zusammen mit der gesicherten Forderung und nur in einer im Verhältnis zu ihr angemessenen Höhe veräußern.

§ 10 Freigabe von Sicherheiten

(1) Sobald die Sicherungsnehmerin wegen aller ihrer Ansprüche – auch bedingter und befristeter – gegenüber dem Projektträger befriedigt ist, ist sie – auf entsprechendes schriftliches Verlangen des Projektträgers hin – verpflichtet, ihre Rechte aus der Grundschuld freizugeben. Die Sicherungsnehmerin ist schon vorher auf schriftliches Verlangen des Projektträgers zur Freigabe verpflichtet, soweit sie die Grundschuld nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt.

(2) Die Sicherungsnehmerin wird, wenn sie von einem Bürgen oder einem sonstigen Dritten befriedigt wird, ihre Rechte auf diesen übertragen, soweit ihr nicht Ansprüche anderer nachgewiesen werden. In allen anderen Fällen wird die Sicherungsnehmerin ihre Rechte auf den Projektträger zurückübertragen, es sei denn, dieser hat der Übertragung an einen Dritten schriftlich zugestimmt.

§ 11 Besondere Vereinbarungen

(1) Nebenabreden und Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der

(5) Unless the project sponsor agrees to a different procedure, the collateral taker shall sell land charges by private treaty only together with the secured claim and only in an amount that is reasonable in relation to the collateral taker.

§ 10 Release of collateral

(1) As soon as the secured party has satisfied all its claims - including conditional and time-limited claims - against the project sponsor, it is obliged - at the written request of the project sponsor - to release its rights under the land charge. The collateral taker is already obliged to release the land charge at the written request of the project sponsor if it no longer requires the land charge to secure its claims in accordance with the principles of proper loan collateralisation.

(2) If the Collateral Taker is satisfied by a guarantor or other third party, it shall transfer its rights to the guarantor or other third party, unless claims of others are proven. In all other cases, the collateral taker shall transfer its rights back to the project sponsor, unless the latter has consented in writing to the transfer to a third party.

§ 11 Special agreements

<p>Schriftform, soweit nicht notarielle Form erforderlich ist.</p> <p>(2) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.</p> <p>(3) Zuständig für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind die Gerichte in Berlin. Diese Vereinbarung beschränkt jedoch nicht das Recht der Sicherungsnehmerin, Rechtsstreitigkeiten gegen den Projektträger vor jedem anderen örtlich zuständigen Gericht zu führen.</p> <p>(4) Erfüllungsort für alle Zahlungen ist der Sitz der Sicherungsnehmerin.</p> <p>(5) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.</p>	<p>(1) Subsidiary agreements and amendments to this contract must be in writing unless it needs to be notarised.</p> <p>(2) This contract is subject to the law of the Federal Republic of Germany.</p> <p>(3) The courts in Berlin shall have jurisdiction over all disputes arising from or in connection with this agreement. However, this agreement does not restrict the right of the collateral taker to bring legal disputes against the project sponsor before any other court with local jurisdiction.</p> <p>(4) The place of fulfilment for all payments is the registered office of the collateral taker.</p> <p>(5) The invalidity of individual contractual provisions shall not affect the validity of the remainder of the contract.</p>
<p>§ 12 Vorläufige Einschränkung der Sicherungsabrede</p>	<p>§ 12 Preliminary restriction of the security agreement</p>
<p>Die Grundschild und die abgetretenen Rückgewähransprüche sichern die in § 1 genannten Forderungen zunächst nur in Höhe der auf den Kaufpreis gemäß Kaufvertrag vom XX, Urkunden-Nummer XX des Notars XX an XX - nachstehend der Verkäufer genannt - tatsächlich gezahlten Beträge. Die weitergehende Sicherungsabrede gilt erst ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, spätestens ab Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Ab vollständiger Kaufpreiszahlung oder ab Eigentumswechsel tritt der Projektträger anstelle des Verkäufers als Sicherungsgeber in den Sicherungsvertrag ein. Dem Projektträger steht insbesondere von da an bei Wegfall des</p>	<p>The land charge and the assigned claims for restitution shall initially only secure the claims specified in § 1 in the amount of the amounts actually paid to XX - hereinafter referred to as the seller - on the purchase price in accordance with the purchase agreement dated XX, deed number XX of the notary XX. The further security agreement shall only apply from full payment of the purchase price, at the latest from entry of the change of ownership in the land register. Once the purchase price has been paid in full or the change of ownership has taken place, the project sponsor shall</p>

<p>Sicherungszwecks der uneingeschränkte Rückgewähranspruch zu. Der Verkäufer und seine Rechtsnachfolger können, wenn und soweit ihnen Rückgewähransprüche zustehen, nur die Löschung der Grundschuld – nicht aber deren Abtretung oder Verzicht - verlangen.</p> <p>---</p>	<p>enter into the security agreement in place of the seller. In particular, the project sponsor is entitled to an unrestricted claim for restitution from then on if the purpose of the security ceases to apply. The seller and his legal successors may, if and insofar as they are entitled to restitution claims, only demand the cancellation of the land charge - but not its assignment or waiver.</p>