



Registration of a Charge

Company name: **BLUEROCK BERLIN GROWTH 3 LIMITED**

Company number: **10002752**

Received for Electronic Filing: **12/11/2020**



X9HNX3WZ

Details of Charge

Date of creation: **02/11/2020**

Charge code: **1000 2752 0007**

Persons entitled: **COLLECTOR BANK AB**

Brief description: **RESIDENTIAL OR PARTIAL OWNERSHIP LAND REGISTERS OF LUTZOWVIERTEL OF THE DISTRICT COURT CENTRE SHEETS 4551,4555,4559,4560,4564,4565,4569,4570,4572,4574,4580,4583,4585,4586,4587,4588,4589,4590,4591,4592,4593,4594,4595,4596,4597,4598,4599,4600,4601,4602,4603,4604,4605,4606,4607,4608,4609,4610,4611,4612,4613,4614,4615,4616,4617**

Authentication of Form

This form was authorised by: **a person with an interest in the registration of the charge.**

Authentication of Instrument

Certification statement: **I CERTIFY THAT THE ELECTRONIC COPY INSTRUMENT DELIVERED AS PART OF THIS APPLICATION FOR REGISTRATION IS A CORRECT COPY OF THE ORIGINAL INSTRUMENT.THERE IS AN ENGLISH TRANSLATION ATTACHED TO THE END OF THIS DEED.**

Certified by: **YELIM JUN (FLADGATE LLP)**



CERTIFICATE OF THE REGISTRATION OF A CHARGE

Company number: 10002752

Charge code: 1000 2752 0007

The Registrar of Companies for England and Wales hereby certifies that a charge dated 2nd November 2020 and created by BLUEROCK BERLIN GROWTH 3 LIMITED was delivered pursuant to Chapter A1 Part 25 of the Companies Act 2006 on 12th November 2020 .

Given at Companies House, Cardiff on 13th November 2020

The above information was communicated by electronic means and authenticated by the Registrar of Companies under section 1115 of the Companies Act 2006



Companies House



THE OFFICIAL SEAL OF THE
REGISTRAR OF COMPANIES



V e r h a n d e l t

zu Berlin am 02. November 2020

Vor dem unterzeichneten

N o t a r Kai Schulz

Kurfürstendamm 29

10719 Berlin

erschien heute

Herr René Lubach,

geboren am 23. Juni 1989,

geschäftsansässig Unter den Linden 39, 10117 Berlin.

Der Erschienene ist dem Notar aus vorangegangener Beurkundung von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte, nachdem der Notar über die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG belehrt hatte, dass eine Vorbefassung nicht gegeben sei.

Der Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe meine nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern unter Vorlage des Originals der notariellen Vollmachtsurkunde vom 11.02.2020 – UR-Nr. S. 29/2020 – des amtierenden Notars –, die dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift als **Anlage** beigefügt wird, für die

Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership

eine Limited Partnership nach englischem Recht, mit Sitz in 4 Enfield House, Bury Old Road, Manchester, M7 4QX, Vereinigtes Königreich, eingetragen im Registrar of Companies for England and Wales unter der Company Nummer LP 17281 (im Folgenden der „**Darlehensnehmer**“).

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte mit der Bitte um Beurkundung durch den amtierenden Notar die nachfolgende

Grundschuldbestellung

PRÄAMBEL

- A. Der Darlehensnehmer ist Eigentümer des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Genthiner Straße 12/14, Lützowstraße 37-39 (Gemarkung Tiergarten, Flur 8, Flurstück 2726/149 mit einer grundbuchlichen Größe von 69 qm und Flurstück 3492 mit einer grundbuchlichen Größe von 3.533 qm). Der Darlehensnehmer hat die auf dem Grundbesitz aufstehenden Bestandsgebäude saniert und modernisiert, um einen Neubau und eine Penthouse-Etage erweitert und den Grundbesitz in 109 Wohnungs- und 7 Teileigentumseinheiten für gewerbliche Nutzung sowie 53 Tiefgaragenstellplätze nach dem WEG aufgeteilt (gemeinsam die „**WEG Einheiten**“, eingetragen im Grundbuch von Lützowviertel, Blätter 4549 bis 4717 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher)).

- B. Zur Finanzierung hat der Darlehensnehmer ein Darlehen bei der Hamburg Commercial Bank (ehemals HSH Nordbank AG, Hamburg / Kiel) aufgenommen, welches durch Grundschulden besichert ist (die „**HCOB- Finanzierung**“). Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind bereits teilweise verkauft und die Verkäufe sind teilweise oder ganz abgewickelt.
- C. Zur Ablösung der HCOB- Finanzierung sowie zur Finanzierung weiterer Kosten wird der Darlehensnehmer mit der Collector Bank AB, eine Bank nach schwedischem Recht, eingetragen im schwedischen Handelsregister (*bolagsverket*) unter der Nummer 556597-0513, Lilla Brommens Torg 11, 404 39 Göteborg, Schweden (der „**Darlehensgeber**“) einen Darlehensvertrag abschließen bzw. hat diesen zum Zeitpunkt der Bestellung dieser Grundschuld bereits abgeschlossen (der „**Darlehensvertrag**“). Der Darlehensvertrag beinhaltet unter anderem eine Verpflichtung des Darlehensnehmers, eine erst-rangige Gesamtgrundschuld zugunsten des Darlehensgebers an den bisher unverkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu bestellen.
- D. An folgenden, bisher unverkauften WEG Einheiten soll eine erstrangige Gesamtgrundschuld zugunsten des Darlehensgebers bestellt werden (im Folgenden gemeinsam die „**Pfandobjekte**“):

**Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher
von Lützowviertel des Amtsgerichts Mitte**

Blätter

4551, 4555, 4559, 4560, 4564, 4565, 4569, 4570, 4572, 4574, 4580, 4583,
4585, 4586, 4587, 4589, 4590, 4593, 4594, 4595, 4599, 4600, 4602, 4604,
4605, 4608, 4609, 4612, 4614, 4615, 4616, 4617, 4623, 4625, 4626, 4628,
4629, 4631, 4632, 4633, 4635, 4637, 4641, 4643, 4645, 4648, 4650, 4651,
4652, 4653, 4654, 4658, 4659, 4661, 4662, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670,
4671, 4673, 4674, 4675, 4679, 4680, 4681, 4682, 4685, 4688, 4691, 4692,
4693, 4694, 4695, 4696, 4697, 4698, 4699, 4700, 4701, 4702, 4703, 4704,
4705, 4706, 4707, 4708, 4709, 4710, 4715, 4716 und 4717.

Die Pfandobjekte stehen im Eigentum des Darlehensnehmers.

- E. Voraussetzung der Auszahlung des Darlehens unter dem Darlehensvertrag ist unter anderem die GRUNDSCHULDBESTELLUNG.

1. BESTELLUNG EINER GRUNDSCHULD

1.1 Der Darlehensnehmer erklärt:

An den Pfandobjekten wird für den Darlehensgeber eine

Gesamt-Buchgrundschild

in Höhe von **16.000.000,00 €** (in Worten: sechszehn Millionen Euro) bestellt.

1.2 Die Gesamtgrundschild soll eingetragen werden

- im Rang nach den derzeit bestehenden Rechten in Abt. II,
- in Abt. III an erster Rangstelle.

1.3 Die Eintragung der Gesamtgrundschild in diesem Rang wird von den Parteien bewilligt und beantragt; ist der Rang nicht frei, auch die Eintragung an rangbereiter Stelle. Allen zur Verschaffung der gewünschten Rangstelle der in dieser Urkunde bestellten Gesamtgrundschild in Abteilung III des Grundbuchs erforderlichen Löschungen und Rangänderungen wird bereits heute zugestimmt und der Vollzug dieser Löschungen und Rangänderungen nach Maßgabe der vorzulegenden Bewilligungen der Berechtigten auf Eingang der Erklärungen der Berechtigten beim Grundbuchamt beantragt.

1.4 Die Gesamtgrundschild ist vom heutigen Tage ab mit 15 % (fünfzehn Prozent) jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres nachträglich zu zahlen, spätestens im Verteilungstermin.

1.5 Zusätzlich ist eine einmalige Nebenleistung in Höhe von 5 % (fünf Prozent) des Gesamtgrundschildbetrages zu zahlen. Die Nebenleistung ist sofort zur Zahlung fällig.

1.6 Bis zur Eintragung in allen erforderlichen Grundbüchern soll die Gesamtgrundschild zunächst jeweils als Einzelgrundschild entstehen.

1.7 Die Erteilung des Briefes ist ausgeschlossen.

1.8 Namentlich für Zwecke der Zwischenfinanzierung und Umschildung wird schon jetzt das Einverständnis mit einer späteren Umwandlung in eine Briefgrundschild, desgleichen mit einem erneuten Briefausschluss erklärt. Der Darlehensgeber ist unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, jederzeit die Eintragung der Umwandlung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen.

2. DINGLICHE ZWANGSVOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG

- 2.1 Wegen des Gesamtgrundschuldbetrages, der Zinsen und Nebenleistung, die dem Darlehensgeber aus der Gesamtgrundschuld zustehen, unterwirft sich der Darlehensnehmer gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in die Pfandobjekte in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer der Pfandobjekte zulässig ist. Insbesondere verzichtet der Darlehensnehmer auf den Nachweis der Fälligkeit des Grundschuldkapitals.

3. GRUNDBUCHANTRÄGE UND BEWILLIGUNGEN

- 3.1 Der Darlehensnehmer bewilligt und beantragt:
- a. die Gesamtgrundschuld gemäß Ziffer 1. und die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß Ziffer 2. in das Grundbuch einzutragen;
 - b. den Vollzug aller Erklärungen, die der Beschaffung des bedungenen Rangs dienen;
 - c. dem Darlehensgeber eine beglaubigte Abschrift der Gesamtgrundschuldbestellung sowie nach Eintragung der vorstehend bewilligten Gesamtgrundschuld eine unbeglaubigte Abschrift des Grundbuchs zur Verfügung zu stellen.
- 3.2 Der Notar wird den o.g. Antrag nach Ziffer 3.1 a. auch im Namen des Darlehensgebers stellen.
- 3.3 Der Darlehensnehmer erteilt dem Notar Vollmacht, alle zum Grundbuchvollzug erforderlichen Anträge - auch geteilt und eingeschränkt — zu stellen, abzuändern, zu ergänzen und zurückzunehmen sowie die Eintragung der Gesamtgrundschuld an jeweils erster offener Rangstelle sowie der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu beantragen sowie im Namen aller Beteiligten alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich oder zweckmäßig sind.

4. ZAHLUNGSANWEISUNGEN

Sämtliche Zahlungen werden ausschließlich auf die durch die Gesamtgrundschuld gesicherten Ansprüche geleistet. Eine Verrechnung auf Kapital- und Nebenleistungen der Gesamtgrundschuld erfolgt nur, wenn hierüber mit der Grundschuldgläubigerin eine besondere schriftliche Vereinbarung getroffen worden ist oder ein berechtigtes Interesse hierfür im Einzelfall bestehen sollte.

5. RÜCKGEWÄHRPFLICHTEN

- 5.1 Der Darlehensnehmer tritt hiermit an den Darlehensgeber alle Ansprüche auf ganze oder teilweise Übertragung der gegenwärtigen und künftigen Grundschulden nebst allen Zinsen und Nebenrechten ab, die der vorstehend bestellten Gesamtgrundschuld im Rang vorgehen oder gleichstehen, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen. Abgetreten werden hiermit ferner alle – auch künftige und bedingte – Ansprüche insbesondere auf Übertragung, Löschung oder Verzicht auf Zuteilung des Versteigerungserlöses nebst Zinsen und Nebenrechten und/oder Teilen hiervon, Ansprüche auf Erteilung von Löschungsbewilligungen, Ansprüche auf Auszahlung eines Übererlöses im Verwertungsfall sowie Ansprüche auf Aushändigung von Grundschuldbriefen bei Briefgrundschulden. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, alle Erklärungen abzugeben, die zur Erfüllung der vorstehenden Ansprüche notwendig sind. Der Darlehensnehmer bevollmächtigt den Darlehensgeber unwiderruflich, die Abtretung jederzeit anzuzeigen.
- 5.2 Soweit der vorstehend bestellten Gesamtgrundschuld gegenwärtige und künftig andere Grundschulden im Rang vorgehen oder im Rang gleichstehen, die an den Darlehensnehmer übergehen, tritt der Darlehensnehmer hiermit diese Eigentümergrundschulden an den Darlehensgeber ab. Ferner tritt er die Ansprüche aus Herausgabe der Grundschuldbriefe und auf Einräumung des Mitbesitzes daran ab, sowie die Ansprüche auf Abgabe von Erklärungen zur Umschreibung der Grundschulden.
- 5.3 Der Darlehensgeber ist berechtigt, die Grundschulden löschen zu lassen. Der Darlehensnehmer erteilt hierzu bereits jetzt seine Zustimmung. Im Übrigen ist der Darlehensnehmer verpflichtet, auf Verlangen des Darlehensgebers alle Erklärungen abzugeben, die zur völligen oder teilweisen Löschung der vorrangigen oder gleichrangigen Grundschulden erforderlich sind. Im Übrigen ist der Darlehensgeber berechtigt, von den Gläubigern von vor- und gleichrangigen Sicherheiten Informationen zu den mit diesen Sicherheiten gesicherten Ansprüchen einzuholen.
- 5.4 Für den Fall vorrangiger Brief-Grundschulden tritt der Darlehensnehmer an den Darlehensgeber das Recht auf Übergabe des Grundschuldbriefs und auf Vorlage des Grundschuldbriefs beim Grundbuchamt ab.
- 5.5 Der Anspruch auf Rückgewähr von Grundschulden oder Hypotheken, die in Zukunft gleichrangig sind, ist von diesem Zeitpunkt an ebenfalls an den Darlehensgeber abgetreten. Ist über diese Rückgewähransprüche bereits anderweitig verfügt worden, so tritt der Darlehensnehmer hiermit dem Darlehensgeber ihre sämtlichen gegenwärtigen oder künftigen Ansprüche ab, die auf Rückübertragung der Rückgewähransprüche gerichtet sind.
- 5.6 Der Darlehensnehmer verzichtet nach § 151 Satz 1 BGB auf den Zugang der Annahme der Abtretungen in dieser Ziffer 5 durch den Darlehensgeber.

6. SICHERUNGSZWECK

Der Sicherungszweck der Gesamtgrundschuld ergibt sich aus der Sicherungszweckvereinbarung zwischen dem Darlehensnehmer und dem Darlehensgeber.

7. AUSFERTIGUNGEN/ ABSCHRIFTEN DIESER URKUNDE

7.1 Von der Urkunde erhalten:

- (a) der Darlehensgeber sofort eine Ausfertigung sowie nach Grundbuchvollzug eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde;
- (b) die Darlehensnehmer eine beglaubigte Abschrift; und
- (c) das Grundbuchamt eine Ausfertigung.

7.2 Der Notar wird angewiesen sämtliche Korrespondenz in Bezug auf die Gesamtgrundschuld unverzüglich auch dem Darlehensgeber in Kopie zu übermitteln.

7.3 Der Darlehensgeber ist berechtigt, auf seinen einseitigen Antrag sich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde sowohl wegen des Kapitals als auch wegen eines Teils desselben und wegen einzelner Zinsraten auf Kosten des Darlehensnehmers erteilen zu lassen. Es wird auf den Nachweis der Tatsachen verzichtet, die das Entstehen und die Fälligkeit der Grundschuld nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistungen oder ihrer schuldrechtlichen Ansprüche bedingen.

8. GRUNDBUCHAMT

Darlehensnehmer beantragt beim Grundbuchamt, nach Eintragung der Gesamtgrundschuld, dem Darlehensgeber eine beglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen und dem Darlehensgeber zu übersenden.

9. KOSTEN

Alle mit dieser Urkunde jetzt und in Zukunft verbundenen Kosten trägt der Darlehensnehmer.

10. SONSTIGES, VOLLMACHT

10.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, unabhängig davon aus welchem Grund, einschließlich des Verstoßes gegen anwendbares Recht, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser Urkunde, des

Darlehensvertrages und / oder der sonstigen Finanzierungsdokumente (wie im Darlehensvertrag definiert) nicht berührt. Dies gilt insbesondere, wenn die Unwirksamkeit sich nur auf einzelne Forderungen oder Forderungsteile erstreckt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltungsklausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unter allen Umständen aufrechtzuerhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen. Anstelle der unwirksamen, oder undurchführbaren oder wirtschaftlich unmöglichen Bestimmungen soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – der unwirksamen, undurchführbaren oder wirtschaftlich unmöglichen Bestimmung sowie dem am nächsten kommt, was die Parteien wirtschaftlich gewollt haben. Entsprechendes gilt im Falle einer unbeabsichtigten Regelungslücke.

10.2 Der Eigentümer bevollmächtigt unwiderruflich die Notariatsangestellten

Doreen Lange, Daniela Rube und Sylvia Ivery,
alle büroansässig 10719 Berlin, Kurfürstendamm 29,

und zwar jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieser Grundschild weiter erforderlichen Erklärungen für ihn abzugeben, soweit sie zur Behebung etwaiger Beanstandungen durch das Grundbuchamt erforderlich sind.

Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, Eintragungs- und Rangänderungsanträge, Löschungsbewilligungen und -anträge zu stellen bzw. zu erteilen. Sie sind ferner befugt, Grundschulden im Auftrag des Eigentümers zu bestellen und ihn der Zwangsvollstreckung in dinglicher Hinsicht zu unterwerfen. Sie können auch Berichtigungsanträge jeder Art stellen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden, die beauftragt werden, dafür zu sorgen, dass dies nur in vertragsgemäßem Sinne geschieht.

Der Eigentümer stellt die Bevollmächtigten von jeglicher persönlicher Haftung frei.

Die Vollmacht erlischt eine Woche nach ranggerechter Eintragung der Gesamt-Grundschild.

Das Protokoll dieser Verhandlung wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die gesamte Urkunde wurde von dem Erschienenen genehmigt und von dem Erschienenen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

gez. R. Lubach

gez. Schulz, Notar

L.S.

**Vollmacht für den Verkauf von
nach WEG geteilten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten
sowie für die Ausführung von Bauleistungen**

I. Vorbemerkung

(1)

Die **Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership** mit Sitz in 4 Enfield House, Bury Old Road, Manchester, M7 4QX, Vereinigtes Königreich, eingetragen im Registrar of Companies for England and Wales unter der Company Nummer LP 17281, ist seit dem 12.09.2016 als Eigentümerin des Grundstücks Genthiner Straße 12/14, Lützowstraße 37-39, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flur 8, Flurstück 2726/149 mit einer grundbuchlichen Größe von 69 m² und Flurstück 3492 mit einer grundbuchlichen Größe von 3.533 m², vormals gebucht im Grundbuch des Amtsgerichtes Mitte von Lützowviertel, Blatt 1949,

- nachfolgend auch „**das Grundstück**“ genannt -

eingetragen.

Nach Aufteilung des Grundstückes gemäß § 8 WEG und nach Vollziehung der Teilung sind die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Lützowviertel Blätter 4549 bis 4717 angelegt worden. Die Teilungserklärung wird vom Eigentümer gegebenenfalls nochmals abgeändert werden.

(2)

Die **Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership** beabsichtigt, das auf dem Grundbesitz errichtete Mehrfamilienhaus zu sanieren und um einen Neubau sowie Penthouses zu erweitern. Die Aufteilung ist in 109 Wohnungs- und 7 Teileigentumseinheiten für gewerbliche Nutzungen sowie 53 Tiefgaragenstellplätze erfolgt.

Die Grundlage der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum für dieses Vorhaben, die tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen der Teilung, des Verkaufs sowie ggf. die nachbarrechtlichen Verhältnisse zwischen den Eigentümern sind in der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung vom 28.07.2017 – UR-Nr. 167/2017 des Notars Rainer G. Kröger in Berlin –, geändert und ergänzt mit Urkunden vom 12.06.2018, vom 24.07.2018 und vom 22.10.2018 – UR-Nrn. 127/2018, 168/2018 und 284/2018 jeweils des Notars Rainer G. Kröger in Berlin –, erklärt. Die vorgenannten Urkunden werden nachfolgend auch einheitlich „**Teilungserklärung**“ genannt.

Die Lage, Gestaltung und Beschaffenheit der zum Sondereigentum gehörenden Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, des gemeinschaftlichen Eigentums sowie Inhalt, Umfang und Beschränkungen des Sondereigentums, die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung sowie den Aufteilungsplänen.

(3)

Der Verkäufer beabsichtigt, das Grundstück nach Maßgabe der Leistungsbeschreibung in der Bezugsurkunde vom 16.05.2018 – UR-Nr. 101/2018 des Notars Rainer G. Kröger in Berlin -, ergänzt durch die Baubeschreibung für die im Erdgeschoss gelegenen Gewerbeeinheiten vom 03.05.2019 – UR-Nr. S. 102/2019 des Notars Kai Schulz in Berlin - auf eigene Rechnung und Gefahr zu modernisieren und zu erweitern.

II.

Die **Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership** bevollmächtigt hiermit

- a. **Herrn Benedikt Limberger**, geboren am 16. November 1989,
- b. **Herrn Nikolai Dombrowski**, geboren am 14. August 1988,
- c. **Herrn Rene Lubach**, geboren am 23. Juni 1989,
- d. **Herrn Fabio Flanderka**, geboren am 27. Januar 1996,
zu a. bis d. geschäftsansässig Unter den Linden 39, 10117 Berlin,

- e. **Herrn Okitonga Memba**, geboren am 20. Dezember 1985,
zu e. geschäftsansässig Kurfürstendamm 195, 10707 Berlin,

jeden für sich, für die Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership die nach Maßgabe der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung nebst Ergänzungen bzw. Änderungen gebildeten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu beliebigen Preisen zu verkaufen, die Vertragsbedingungen zu vereinbaren, die Auflassung zu erklären und alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen und alle hierzu erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen. Sie sind ferner befugt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle Rechtshandlungen vorzunehmen und Rechtsgeschäfte abzuschließen, die für die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, für den Abschluss und zur Durchführung, Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen von Kaufverträgen, Wohnungs- oder Teileigentum und die Auflassung der Eigentumseinheiten erforderlich oder zweckdienlich sind.

Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, den Vollmachtgeber zur Erbringung von Bauleistungen aller Art zu verpflichten, insbesondere im Rahmen der vorgenannten Wohnungs- und Teileigentumseinheitsverkäufe, insbesondere im Rahmen von Bauträgerverträgen. Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, Sondernutzungsrechte zu bestellen und diese Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten zuzuordnen.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt und ermächtigt, ohne darauf beschränkt zu sein, namens der Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership,

- die Erklärungen zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG abzugeben, abzuändern und zu ergänzen;
- das Grundstück oder Teile hiervon und einzelne Wohnungs- und Teileigentumseinheiten mit Rechten aller Art in Abt. II und III des Grundbuchs zu belasten einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO;
- Dienstbarkeiten und sonstige dingliche Rechte in Abt. II zu Lasten des Grundstückes und einzelner Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu bestellen;

- Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu verhandeln und abzuschließen, diese abzuändern, zu ergänzen und aufzuheben;
- Kaufpreise festzusetzen und über den Erhalt gültig zu quittieren;
- etwaig erforderlich werdende Identitätserklärungen abzugeben;
- die Auflassungen zu erklären und entgegen zu nehmen;
- die Löschung von Grundbuchlasten zu bewilligen und zu beantragen;
- Sondernutzungsflächen zu bestimmen und Wohn- und Teileigentumseinheiten zuzuordnen;
- Anträge auf Eintragungen im Grundbuch und in sonstigen Registern zu stellen, zu ändern und zurück zu nehmen.

Jeder Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit er als Vertreter Dritter handelt. Jeder Bevollmächtigte ist berechtigt, im Rahmen seiner Bevollmächtigung Untervollmachten – auch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - zu erteilen.

III.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises durch Käufer dürfen die Bevollmächtigten auch die Eintragung von Grundpfandrechten bewilligen und den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen, ohne dass eine persönliche Haftung für die Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership übernommen wird. Die Bevollmächtigten sind befugt, Untervollmacht im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages oder für die Bestellung von Grundpfandrechten zu erteilen.

IV.

Die Bevollmächtigung, nicht aber eine etwa erteilte Untervollmacht, endet durch Widerruf dieser Vollmacht, spätestens aber am 31.12.2020. Untervollmachten erlöschen durch Widerruf gegenüber dem Notar Kai Schulz in Berlin.

Das Original der Vollmacht soll bei dem amtierenden Notar Kai Schulz in Berlin verwahrt werden; der Notar darf das Original der Vollmacht nur auf Weisung des Vollmachtgebers herausgeben.

Die Kosten der Erstellung dieser Vollmachtsurkunde trägt die Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership.

Berlin, den 11. Februar 2020

gez. Michael Brand

Michael Brand handelnd für die
Bluerock Berlin Growth 3 Limited,
diese wiederum handelnd für die
Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership

Nachdem die Frage nach dem Bestehen eines Beurkundungshindernisses aufgrund einer Vorbefassung der Sozietät verneint wurde, beglaubige ich hiermit die vorstehende, vor mir geleistete Unterschrift des mir von Person bekannten

Herrn Michael Brand, geboren am 06. April 1986,
geschäftsansässig 4 Enfield House, Bury Old Road, Manchester,
M7 4QX, Vereinigtes Königreich.

handelnd nicht im eigenen Namen ab, sondern als zur alleinigen Vertretung berechtigter Director der im Registrar of Companies for England and Wales unter der Company Nummer 10002752 eingetragenen

Bluerock Berlin Growth 3 Limited

mit Sitz in 4 Enfield House Bury Old Road, Manchester, M7 4QX, Vereinigtes Königreich, diese wiederum vertretend in ihrer Eigenschaft als general partner der im Registrar of Companies for England and Wales unter der Company Nummer LP 17281 eingetragenen

Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership

mit Sitz in 4 Enfield House Bury Old Road, Manchester, M7 4QX, Vereinigtes Königreich.

Der Erschienene verspricht, einen Nachweis seiner Vertretungsbefugnis nachzureichen, von dem der Notar eine beglaubigte Abschrift zur Urkunde nehmen soll.

Berlin, den 11. Februar 2020

L.S.

gez. Schulz
Kai Schulz
Notar

Notarkostenberechnung gem. § 19 GNotKG

KV 24101 Fertigung eines Entwurfs	
§§ 119, 92 Abs. 2, 98 Geschäftswert: 1.000.000,00 €	1.735,00 €
KV 22200 Betreuungsgebühr § 113 Geschäftswert: 1.000.000,00 €	867,50 €
KV 32001 Dokumentenpauschale (s/w)	3,00 €
KV 32002 Dokumentenpauschale (Datei)	10,00 €
KV 32005 Post- und Telekommunikationspauschale	20,00 €
Zwischensumme netto	2.635,50 €
KV 32014 Umsatzsteuer 19 %	500,75 €
zu zahlender Betrag	3.136,25 €

gez. Schulz
Kai Schulz
Notar



Negotiated

in Berlin on 02 November 2020

before the undersigned

Notary Kai Schulz

Kurfürstendamm 29
10719 Berlin

appeared today

Mr. René Lubach,
born on 23 June 1989,
business address Unter den Linden 39, 10117 Berlin.

The person appearing is known to the notary from previous notarisation by person.



The person appearing stated after the notary had informed about the provision of § 3 Paragraph 1 No. 7 BeurkG that there was no prior involvement.

The person appearing stated in advance:

I do not make my following declarations in my own name, but rather by submitting the original of the notarial power of attorney deed dated 11.02.2020 - UR No. S. 29/2020 - of the officiating notary - a certified copy of which is attached to this document, for the

Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership

a limited partnership under English law, with registered office at 4 Enfield House, Bury Old Road, Manchester, M7 4QX, United Kingdom, registered in the Registrar of Companies for England and Wales under company number LP 17281 (hereinafter referred to as the „**Borrower**“).

The person appearing, acting as indicated, declared the following with the request for certification by the officiating notary

Land charge

PREAMBLE

- A. The Borrower is the owner of the plot of land at Genthiner Straße 12/14, Lützowstraße 37-39 (zoo district, plot 8, land parcel 2726/149 with a land register size of 69 square meters and land parcel 3492 with a land register size of 3,533 square meters), which is built with a residential and commercial building with a land registry size of 3,533 sqm). The borrower has renovated and modernised the existing buildings on the property, added a new building and a penthouse floor and divided the property into 109 apartment and 7 partial ownership units for commercial use as well as 53 underground parking spaces according to the WEG (hereinafter collectively referred to as the „**WEG units**“, entered in the Lützowviertel land register, sheets 4549 to 4717 (residential and partial ownership land registers)).
- B. For financing purposes, the Borrower has taken a loan from Hamburg Commercial Bank (formerly HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel), which is secured by land charges (the „**HCOB financing**“). The residential and partial ownership units have already been partially sold and the sales have been partially or fully completed.
- C. To replace the HCOB financing and to finance further costs, the Borrower is



registered with Collector Bank AB, a bank under Swedish law, in the Swedish commercial register (*bolagsverket*) under number 556597-0513, Lilla Brommens Torg 11, 404 39 Gothenburg, Sweden (the „Lender“), or had already entered into a loan agreement at the time this land charge was created (the „Loan Agreement“). The loan agreement includes, among other things, an obligation on the part of the Borrower to order a first-rate total land charge in favour of the Lender of the previously unsold residential and partial ownership units.

- D. For the following, previously unsold WEG units, a first-rate total land charge is to be ordered in favour of the Lender (hereinafter collectively referred to as the “Pledged items”):

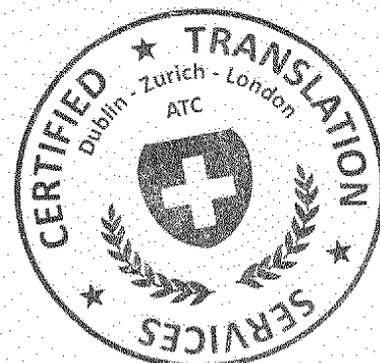
**Residential or partial ownership land
registers of Lützowviertel of the district
court centre**

Sheets

4551, 4555, 4559, 4560, 4564, 4565, 4569, 4570, 4572, 4574, 4580, 4583,
4585, 4586, 4587, 4589, 4590, 4593, 4594, 4595, 4599, 4600, 4602, 4604,
4605, 4608, 4609, 4612, 4614, 4615, 4616, 4617, 4623, 4625, 4626, 4628,
4629, 4631, 4632, 4633, 4635, 4637, 4641, 4643, 4645, 4648, 4650, 4651,
4652, 4653, 4654, 4658, 4659, 4661, 4662, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670,
4671, 4673, 4674, 4675, 4679, 4680, 4681, 4682, 4685, 4688, 4691, 4692,
4693, 4694, 4695, 4696, 4697, 4698, 4699, 4700, 4701, 4702, 4703, 4704,
4705, 4706, 4707, 4708, 4709, 4710, 4715, 4716 und 4717.

The pledged items are owned by the borrower.

- E. The condition for the disbursement of the loan under the loan agreement is, among other things, the LAND CHARGE.



1. PROVISION OF LAND CHARGE

1.1 The Borrower declares:

A total land charge

of € 16,000,000.00 (in words: sixteen million euros) is ordered for the lender on the pledged items.

1.2 The total land charge should be registered

- in the rank according to the currently existing rights in Section II,
- in Section III in the first rank.

1.3 The parties approve and apply for the total land charge to be entered in this rank; if the rank is not vacant, also the entry in the ranked place. All deletions and changes of rank required to obtain the desired rank of the total land charge ordered in this document in Section III of the land register are approved today and the execution of these deletions and changes of rank is applied for in accordance with the authorisations to be submitted by the beneficiaries upon receipt of the declarations of the beneficiaries at the land registry.

1.4 As of today, the total land charge is subject to interest at 15% (fifteen percent) annually. The interest is to be paid retrospectively on the first working day of the following calendar year, at the latest on the distribution date.

1.5 In addition, a one-time ancillary service in the amount of 5% (five percent) of the total land charge is to be paid. The additional service is due for payment immediately.

1.6 Until entry in all necessary land registers, the total land charge should initially arise as an individual land charge.

1.7 The issuing of the letter is excluded.

1.8 In particular, for the purpose of bridging financing and debt rescheduling, consent to a later conversion into a certified land charge is already declared, as is a renewed exclusion of mortgage letter. The Lender is authorised, under exemption from § 181 BGB, to approve and apply for the entry of the conversion in the land register at any time and to have the letter handed over by the land registry.

2. IMMEDIATE ENFORCEMENT SUBJECTIONS

2.1 Due to the total land charge, the interest and ancillary services to which the Lender is entitled from the total land charge, the Borrower submits to immediate



enforcement on the pledged items in accordance with § 800 ZPO in such a way that the foreclosure from this document against the respective owner of the pledged items is permissible. In particular, the Borrower waives proof of the maturity of the land charge.

3. LAND REGISTRY APPLICATIONS AND APPROVALS

3.1 The Borrower approves and applies for:

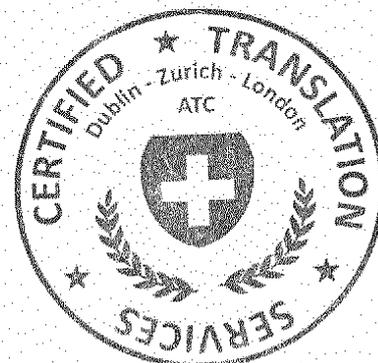
- a. to enter the total land charge in accordance with Item 1. and the submission to immediate enforcement in accordance with Item 2. in the land register;
- b. the execution of all declarations that serve to obtain the required rank;
- c. to provide the Lender with a certified copy of the total land charge and, after entry of the previously approved total land charge, an unauthorised copy of the land register.

3.2 The notary shall carry out the above application according to Item 3.1 a. also in the name of the Lender.

3.3 The Borrower grants the notary power of attorney to submit, amend, supplement and withdraw all applications required for the execution of the land register - including partial and restricted ones - as well as to apply for the entry of the total land charge in the first open rank as well as the real submission to execution and on behalf of all parties involved to submit and receive all declarations that are necessary or expedient for the implementation of this document.

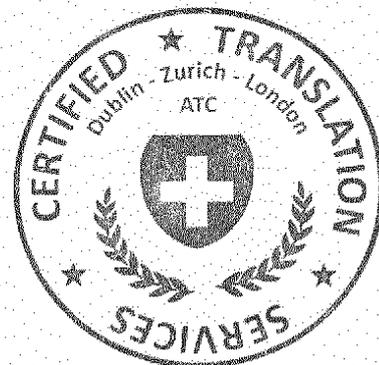
4. PAYMENT ORDERS

All payments are made exclusively on the claims secured by the total land charge. A set-off against capital and ancillary services of the total land charge only takes place if a special written agreement has been made with the land charge creditor or if there is a legitimate interest in this in the individual case.



5. RESTITUTION OBLIGATIONS

- 5.1 The Borrower hereby assigns to the Lender all claims for full or partial transfer of the current and future land charges, together with all interest and ancillary rights, which precede or equate to the above-ordered total land charge, even if these claims are conditional or only arise in the future. Furthermore, all - including future and conditional - claims, in particular for transfer, deletion or waiver of allocation of the auction proceeds along with interest and ancillary rights and/or parts thereof, claims for the granting of deletion permits, claims for payment of excess proceeds in the event of liquidation and claims on the delivery of mortgage letter in the case of mortgage letter issuance are hereby assigned. The Borrower undertakes to make all declarations that are necessary to meet the above claims. The Borrower irrevocably authorises the Lender to report the assignment at any time.
- 5.2 Insofar as current and future other land charges take precedence over or are of equal rank to the total land charge ordered above, which are transferred to the Borrower, the Borrower hereby assigns these owner land charges to the lender. Furthermore, he assigns the claims from the issuance of the mortgage letters and the granting of joint ownership thereof, as well as the claims to the submission of declarations for the description of the land charges.
- 5.3 The Lender is entitled to have the land charges cancelled. The Borrower already gives his consent to this. In addition, the Borrower is obliged, at the request of the Lender, to submit all declarations that are necessary for the complete or partial cancellation of the priority or equal-ranking land charges. In addition, the Lender is entitled to obtain information from the creditors of senior and peer-to-peer collateral on the claims secured with this collateral.
- 5.4 In the event of priority letter mortgage, the Borrower assigns to the Lender the right to hand over the mortgage letter and to present the mortgage letter to the land registry.
- 5.5 The right to repayment of land charges or mortgages, which will be of equal rank in the future, is also assigned to the Lender from this point in time. If these restitution claims have already been otherwise disposed, the Borrower hereby assigns to the Lender all current or future claims that are aimed at the return of the restitution claims.
- 5.6 Pursuant to § 151 sentence 1 BGB, the Borrower waives the Lender's receipt of the assignment in this Item 5.



6. SECURITY PURPOSE

The security purpose of the total land charge results from the security purpose agreement between the Borrower and the Lender.

7. COPIES/DUPLICATES OF THIS DOCUMENT

7.1 The document shall be received by:

- (a) the Lender immediately receives a copy as well as an enforceable copy of this deed after the land register entry;
- (b) the Borrower receives a certified copy; and
- (c) the land registry receives a copy.

7.2 The notary is instructed to immediately transmit a copy of all correspondence relating to the total land charge to the Lender as well.

7.3 The Lender is entitled, upon his unilateral application, to have an enforceable copy of this document issued both for the capital and for part of it and for individual interest rates at the expense of the Borrower. There is no need to provide evidence of the facts that determine the occurrence and maturity of the land charge together with interest and other ancillary services or his claims under the law of obligations.

8. LAND REGISTRY

8.1 The Borrower applies to the land registry to issue a certified copy of the land register sheet to the Lender after the total land charge has been entered and to send it to the Lender.

9. COSTS

9.1 All costs associated with this document now and in the future are borne by the Borrower.

10. MISCELLANEOUS, AUTHORISATION

10.1 Should individual provisions of this document be or become wholly or partially ineffective or unenforceable, regardless of the reason, including the violation of applicable law, the validity of the remaining provisions of this document, the loan agreement and/or other financing documents (as defined in Loan agreement) is not affected. This applies in particular if the ineffectiveness only extends to individual claims or parts of claims. The parties are aware of the case law of the



Federal Court of Justice, according to which a severability preservation clause merely reverses the burden of proof. However, it is the express will of the parties to maintain the validity of the remaining provisions under all circumstances and thus to terminate § 139 BGB as a whole. Instead of the ineffective, or impracticable or economically impossible provisions, an appropriate provision shall apply, which - as far as legally possible - comes closest to the ineffective, impracticable or economically impossible provision as well as what the parties wanted economically. The same applies in the event of an unintentional regulatory gap.

10.2 The owner irrevocably authorises the notarial employees

Doreen Lange, Daniela Rube and Sylvia Ivery, all of whom
are office-based at 10719 Berlin, Kurfürstendamm 29,

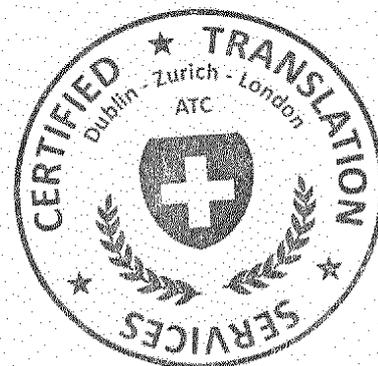
in each case individually and with exemption from the restrictions of § 181 BGB, to carry out all declarations necessary for the execution of this land charge, insofar as they are necessary for the removal of any complaints by the land registry.

The authorised representatives are also entitled to submit or grant applications for entries and changes in rank, and deletion permits and applications. They are also authorised to order land charges on behalf of the owner and to subject him to foreclosure in real terms. They can also submit requests for corrections of any kind.

This authorisation can only be used in front of the acting notary, his officially appointed representative or a notary associated with him, who are commissioned to ensure that this only happens in accordance with the agreement.

The owner releases the authorised representatives from any personal liability.

The authorisation expires one week after the correct entry of the land charge.



The minutes of this hearing were read to the person appearing by the notary, the entire document was approved by the person appearing and signed by the person appearing and the notary personally as follows:

/signed/ R. Lubach

/signed/ Schulz, Notary

Seal



Urkundenrolle Nummer S. 239 / 2020

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde



V e r h a n d e l t

zu Berlin am 02. November 2020

Vor dem unterzeichneten

N o t a r Kai Schulz

Kurfürstendamm 29

10719 Berlin

erschien heute

Herr René Lubach,

geboren am 23. Juni 1989,

geschäftsansässig Unter den Linden 39, 10117 Berlin.

Der Erschienene ist dem Notar aus vorangegangener Beurkundung von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte, nachdem der Notar über die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG belehrt hatte, dass eine Vorbefassung nicht gegeben sei.

Der Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe meine nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern unter Vorlage des Originals der notariellen Vollmachtssurkunde vom 11.02.2020 – UR-Nr. S. 29/2020 – des amtierenden Notars –, die dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift als **Anlage** beigelegt wird, für die

Bluerock Opportunities 3 Limited Partnership

eine Limited Partnership nach englischem Recht, mit Sitz in 4 Enfield House, Bury Old Road, Manchester, M7 4QX, Vereinigtes Königreich, eingetragen im Registrar of Companies for England and Wales unter der Company Nummer LP 17281 (im Folgenden der „**Darlehensnehmer**“).

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte mit der Bitte um Beurkundung durch den amtierenden Notar die nachfolgende

Grundschuldbestellung

PRÄAMBEL

- A. Der Darlehensnehmer ist Eigentümer des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Genthiner Straße 12/14, Lützowstraße 37-39 (Gemarkung Tiergarten, Flur 8, Flurstück 2726/149 mit einer grundbuchlichen Größe von 69 qm und Flurstück 3492 mit einer grundbuchlichen Größe von 3.533 qm). Der Darlehensnehmer hat die auf dem Grundbesitz aufstehenden Bestandsgebäude saniert und modernisiert, um einen Neubau und eine Penthouse-Etage erweitert und den Grundbesitz in 109 Wohnungs- und 7 Teileigentumseinheiten für gewerbliche Nutzung sowie 53 Tiefgaragenstellplätze nach dem WEG aufgeteilt (gemeinsam die „**WEG Einheiten**“, eingetragen im Grundbuch von Lützowviertel, Blätter 4549 bis 4717 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher)).

- B. Zur Finanzierung hat der Darlehensnehmer ein Darlehen bei der Hamburg Commercial Bank (ehemals HSH Nordbank AG, Hamburg / Kiel) aufgenommen, welches durch Grundschulden besichert ist (die „**HCOB- Finanzierung**“). Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind bereits teilweise verkauft und die Verkäufe sind teilweise oder ganz abgewickelt.
- C. Zur Ablösung der HCOB- Finanzierung sowie zur Finanzierung weiterer Kosten wird der Darlehensnehmer mit der Collector Bank AB, eine Bank nach schwedischem Recht, eingetragen im schwedischen Handelsregister (*bolagsverket*) unter der Nummer 556597-0513, Lilla Brommens Torg 11, 404 39 Göteborg, Schweden (der „**Darlehensgeber**“) einen Darlehensvertrag abschließen bzw. hat diesen zum Zeitpunkt der Bestellung dieser Grundschuld bereits abgeschlossen (der „**Darlehensvertrag**“). Der Darlehensvertrag beinhaltet unter anderem eine Verpflichtung des Darlehensnehmers, eine erst-rangige Gesamtgrundschuld zugunsten des Darlehensgebers an den bisher unverkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu bestellen.
- D. An folgenden, bisher unverkauften WEG Einheiten soll eine erstrangige Gesamtgrundschuld zugunsten des Darlehensgebers bestellt werden (im Folgenden gemeinsam die „**Pfandobjekte**“):

**Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher
von Lützwiertel des Amtsgerichts Mitte**

Blätter

4551, 4555, 4559, 4560, 4564, 4565, 4569, 4570, 4572, 4574, 4580, 4583,
4585, 4586, 4587, 4589, 4590, 4593, 4594, 4595, 4599, 4600, 4602, 4604,
4605, 4608, 4609, 4612, 4614, 4615, 4616, 4617, 4623, 4625, 4626, 4628,
4629, 4631, 4632, 4633, 4635, 4637, 4641, 4643, 4645, 4648, 4650, 4651,
4652, 4653, 4654, 4658, 4659, 4661, 4662, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670,
4671, 4673, 4674, 4675, 4679, 4680, 4681, 4682, 4685, 4688, 4691, 4692,
4693, 4694, 4695, 4696, 4697, 4698, 4699, 4700, 4701, 4702, 4703, 4704,
4705, 4706, 4707, 4708, 4709, 4710, 4715, 4716 und 4717.

Die Pfandobjekte stehen im Eigentum des Darlehensnehmers.

- E. Voraussetzung der Auszahlung des Darlehens unter dem Darlehensvertrag ist unter anderem die GRUNDSCHULDBESTELLUNG.

1. BESTELLUNG EINER GRUNDSCHULD

1.1 Der Darlehensnehmer erklärt:

An den Pfandobjekten wird für den Darlehensgeber eine

Gesamt-Buchgrundschuld

in Höhe von **16.000.000,00 €** (in Worten: sechszehn Millionen Euro) bestellt.

1.2 Die Gesamtgrundschuld soll eingetragen werden

- im Rang nach den derzeit bestehenden Rechten in Abt. II,
- in Abt. III an erster Rangstelle.

1.3 Die Eintragung der Gesamtgrundschuld in diesem Rang wird von den Parteien bewilligt und beantragt; ist der Rang nicht frei, auch die Eintragung an rangbereiter Stelle. Allen zur Verschaffung der gewünschten Rangstelle der in dieser Urkunde bestellten Gesamtgrundschuld in Abteilung III des Grundbuchs erforderlichen Löschungen und Rangänderungen wird bereits heute zugestimmt und der Vollzug dieser Löschungen und Rangänderungen nach Maßgabe der vorzulegenden Bewilligungen der Berechtigten auf Eingang der Erklärungen der Berechtigten beim Grundbuchamt beantragt.

1.4 Die Gesamtgrundschuld ist vom heutigen Tage ab mit 15 % (fünfzehn Prozent) jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres nachträglich zu zahlen, spätestens im Verteilungstermin.

1.5 Zusätzlich ist eine einmalige Nebenleistung in Höhe von 5 % (fünf Prozent) des Gesamtgrundschuldbetrages zu zahlen. Die Nebenleistung ist sofort zur Zahlung fällig.

1.6 Bis zur Eintragung in allen erforderlichen Grundbüchern soll die Gesamtgrundschuld zunächst jeweils als Einzelgrundschuld entstehen.

1.7 Die Erteilung des Briefes ist ausgeschlossen.

1.8 Namentlich für Zwecke der Zwischenfinanzierung und Umschuldung wird schon jetzt das Einverständnis mit einer späteren Umwandlung in eine Briefgrundschuld, desgleichen mit einem erneuten Briefausschluss erklärt. Der Darlehensgeber ist unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, jederzeit die Eintragung der Umwandlung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen.

2. DINGLICHE ZWANGSVOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG

- 2.1 Wegen des Gesamtgrundschuldbetrages, der Zinsen und Nebenleistung, die dem Darlehensgeber aus der Gesamtgrundschuld zustehen, unterwirft sich der Darlehensnehmer gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in die Pfandobjekte in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer der Pfandobjekte zulässig ist. Insbesondere verzichtet der Darlehensnehmer auf den Nachweis der Fälligkeit des Grundschuldkapitals.

3. GRUNDBUCHANTRÄGE UND BEWILLIGUNGEN

- 3.1 Der Darlehensnehmer bewilligt und beantragt:
- a. die Gesamtgrundschuld gemäß Ziffer 1. und die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß Ziffer 2. in das Grundbuch einzutragen;
 - b. den Vollzug aller Erklärungen, die der Beschaffung des bedungenen Rangs dienen;
 - c. dem Darlehensgeber eine beglaubigte Abschrift der Gesamtgrundschuldbestellung sowie nach Eintragung der vorstehend bewilligten Gesamtgrundschuld eine unbeglaubigte Abschrift des Grundbuchs zur Verfügung zu stellen.
- 3.2 Der Notar wird den o.g. Antrag nach Ziffer 3.1 a. auch im Namen des Darlehensgebers stellen.
- 3.3 Der Darlehensnehmer erteilt dem Notar Vollmacht, alle zum Grundbuchvollzug erforderlichen Anträge - auch geteilt und eingeschränkt — zu stellen, abzuändern, zu ergänzen und zurückzunehmen sowie die Eintragung der Gesamtgrundschuld an jeweils erster offener Rangstelle sowie der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu beantragen sowie im Namen aller Beteiligten alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich oder zweckmäßig sind.

4. ZAHLUNGSANWEISUNGEN

Sämtliche Zahlungen werden ausschließlich auf die durch die Gesamtgrundschuld gesicherten Ansprüche geleistet. Eine Verrechnung auf Kapital- und Nebenleistungen der Gesamtgrundschuld erfolgt nur, wenn hierüber mit der Grundschuldgläubigerin eine besondere schriftliche Vereinbarung getroffen worden ist oder ein berechtigtes Interesse hierfür im Einzelfall bestehen sollte.

5. RÜCKGEWÄHRPFLICHTEN

- 5.1 Der Darlehensnehmer tritt hiermit an den Darlehensgeber alle Ansprüche auf ganze oder teilweise Übertragung der gegenwärtigen und künftigen Grundschulden nebst allen Zinsen und Nebenrechten ab, die der vorstehend bestellten Gesamtgrundschuld im Rang vorgehen oder gleichstehen, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen. Abgetreten werden hiermit ferner alle – auch künftige und bedingte – Ansprüche insbesondere auf Übertragung, Löschung oder Verzicht auf Zuteilung des Versteigerungserlöses nebst Zinsen und Nebenrechten und/oder Teilen hiervon, Ansprüche auf Erteilung von Löschungsbewilligungen, Ansprüche auf Auszahlung eines Übererlöses im Verwertungsfall sowie Ansprüche auf Aushändigung von Grundschuldbriefen bei Briefgrundschulden. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, alle Erklärungen abzugeben, die zur Erfüllung der vorstehenden Ansprüche notwendig sind. Der Darlehensnehmer bevollmächtigt den Darlehensgeber unwiderruflich, die Abtretung jederzeit anzuzeigen.
- 5.2 Soweit der vorstehend bestellten Gesamtgrundschuld gegenwärtige und künftig andere Grundschulden im Rang vorgehen oder im Rang gleichstehen, die an den Darlehensnehmer übergehen, tritt der Darlehensnehmer hiermit diese Eigentümergrundschulden an den Darlehensgeber ab. Ferner tritt er die Ansprüche aus Herausgabe der Grundschuldbriefe und auf Einräumung des Mitbesitzes daran ab, sowie die Ansprüche auf Abgabe von Erklärungen zur Umschreibung der Grundschulden.
- 5.3 Der Darlehensgeber ist berechtigt, die Grundschulden löschen zu lassen. Der Darlehensnehmer erteilt hierzu bereits jetzt seine Zustimmung. Im Übrigen ist der Darlehensnehmer verpflichtet, auf Verlangen des Darlehensgebers alle Erklärungen abzugeben, die zur völligen oder teilweisen Löschung der vorrangigen oder gleichrangigen Grundschulden erforderlich sind. Im Übrigen ist der Darlehensgeber berechtigt, von den Gläubigern von vor- und gleichrangigen Sicherheiten Informationen zu den mit diesen Sicherheiten gesicherten Ansprüchen einzuholen.
- 5.4 Für den Fall vorrangiger Brief-Grundschulden tritt der Darlehensnehmer an den Darlehensgeber das Recht auf Übergabe des Grundschuldbriefs und auf Vorlage des Grundschuldbriefs beim Grundbuchamt ab.
- 5.5 Der Anspruch auf Rückgewähr von Grundschulden oder Hypotheken, die in Zukunft gleichrangig sind, ist von diesem Zeitpunkt an ebenfalls an den Darlehensgeber abgetreten. Ist über diese Rückgewähransprüche bereits anderweitig verfügt worden, so tritt der Darlehensnehmer hiermit dem Darlehensgeber ihre sämtlichen gegenwärtigen oder künftigen Ansprüche ab, die auf Rückübertragung der Rückgewähransprüche gerichtet sind.
- 5.6 Der Darlehensnehmer verzichtet nach § 151 Satz 1 BGB auf den Zugang der Annahme der Abtretungen in dieser Ziffer 5 durch den Darlehensgeber.

6. SICHERUNGSZWECK

Der Sicherungszweck der Gesamtgrundschuld ergibt sich aus der Sicherungszweckvereinbarung zwischen dem Darlehensnehmer und dem Darlehensgeber.

7. AUSFERTIGUNGEN/ ABSCHRIFTEN DIESER URKUNDE

7.1 Von der Urkunde erhalten:

- (a) der Darlehensgeber sofort eine Ausfertigung sowie nach Grundbuchvollzug eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde;
- (b) die Darlehensnehmer eine beglaubigte Abschrift; und
- (c) das Grundbuchamt eine Ausfertigung.

7.2 Der Notar wird angewiesen sämtliche Korrespondenz in Bezug auf die Gesamtgrundschuld unverzüglich auch dem Darlehensgeber in Kopie zu übermitteln.

7.3 Der Darlehensgeber ist berechtigt, auf seinen einseitigen Antrag sich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde sowohl wegen des Kapitals als auch wegen eines Teils desselben und wegen einzelner Zinsraten auf Kosten des Darlehensnehmers erteilen zu lassen. Es wird auf den Nachweis der Tatsachen verzichtet, die das Entstehen und die Fälligkeit der Grundschuld nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistungen oder ihrer schuldrechtlichen Ansprüche bedingen.

8. GRUNDBUCHAMT

Darlehensnehmer beantragt beim Grundbuchamt, nach Eintragung der Gesamtgrundschuld, dem Darlehensgeber eine beglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen und dem Darlehensgeber zu übersenden.

9. KOSTEN

Alle mit dieser Urkunde jetzt und in Zukunft verbundenen Kosten trägt der Darlehensnehmer.

10. SONSTIGES, VOLLMACHT

10.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, unabhängig davon aus welchem Grund, einschließlich des Verstoßes gegen anwendbares Recht, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser Urkunde, des

Darlehensvertrages und / oder der sonstigen Finanzierungsdokumente (wie im Darlehensvertrag definiert) nicht berührt. Dies gilt insbesondere, wenn die Unwirksamkeit sich nur auf einzelne Forderungen oder Forderungsteile erstreckt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltensklausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unter allen Umständen aufrechtzuerhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen. Anstelle der unwirksamen, oder undurchführbaren oder wirtschaftlich unmöglichen Bestimmungen soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – der unwirksamen, undurchführbaren oder wirtschaftlich unmöglichen Bestimmung sowie dem am nächsten kommt, was die Parteien wirtschaftlich gewollt haben. Entsprechendes gilt im Falle einer unbeabsichtigten Regelungslücke.

10.2 Der Eigentümer bevollmächtigt unwiderruflich die Notariatsangestellten

Doreen Lange, Daniela Rube und Sylvia Ivery,
alle büroansässig 10719 Berlin, Kurfürstendamm 29,

und zwar jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieser Grundschuld weiter erforderlichen Erklärungen für ihn abzugeben, soweit sie zur Behebung etwaiger Beanstandungen durch das Grundbuchamt erforderlich sind.

Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, Eintragungs- und Rangänderungsanträge, Löschungsbewilligungen und -anträge zu stellen bzw. zu erteilen. Sie sind ferner befugt, Grundschulden im Auftrag des Eigentümers zu bestellen und ihn der Zwangsvollstreckung in dinglicher Hinsicht zu unterwerfen. Sie können auch Berichtigungsanträge jeder Art stellen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden, die beauftragt werden, dafür zu sorgen, dass dies nur in vertragsgemäßem Sinne geschieht.

Der Eigentümer stellt die Bevollmächtigten von jeglicher persönlicher Haftung frei.

Die Vollmacht erlischt eine Woche nach ranggerechter Eintragung der Gesamt-Grundschuld.

Das Protokoll dieser Verhandlung wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die gesamte Urkunde wurde von dem Erschienenen genehmigt und von dem Erschienenen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

gez. R. Lubach

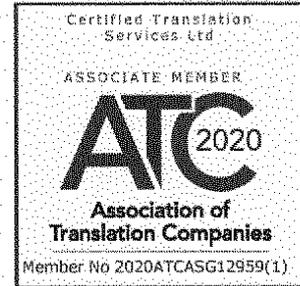
gez. Schulz, Notar

L.S.

Date: 04.11.2020

Certified Translation Services Ltd

107-111 Fleet Street, London, EC4A 2AB



CERTIFICATION

I, the undersigned Alexander Grachov, Translation Project Manager of Certified Translation Services Ltd, do hereby certify that the enclosed translation of the source document described below was produced in accordance with our Quality Management System, complies with our Code of Practice, and has been validated and judged to be a true and accurate translation of an original document.

Files translated: NOTARY DEED

Consisting of : 9 PAGES

Reference: 239/2020

Source Language: GERMAN

Target Language: ENGLISH

Certified Translation Services Ltd declares that the agents responsible for said translations are qualified to translate and review documents for the above language pair and are not related to any of the parties named in the source documents.

Signature:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alexander Grachov', written over a horizontal line.

CERTIFIED TRANSLATION SERVICES LTD

Prepared by **ALEXANDER GRACHOV**
From **GERMAN** to **ENGLISH**

Verified by: **JANE GORDON**

Certified Translation Services Ltd

Address: 107-111 Fleet Street, London, EC4A 2AB.

Tel: (+44)07999744743 / Email: info@docsbase.com

Web: www.document-translations.co.uk

Registered in UK / Reg. No: NI646101

ATC Membership: 2019ATCS1295 / Professional Indemnity Insurance: AC SPI 4327349

