

[Briefkopf Grundpfandrechtsgläubigerin]

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstr. 36

10178 Berlin

Bestellung eines Erbbaurechts für [_____]

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH („BIM“), ist Eigentümerin des Grundstücks Schopfheimer Str. 10 in Berlin-Zehlendorf, Gemarkung Düppel, Flur 2, Flurstück 353/61. An diesem Grundstück soll zugunsten der [____] ein Erbbaurecht bestellt werden (das „**Erbbaurecht**“).

Die [____] (der „**Darlehensnehmer**“) beabsichtigt, zur Finanzierung *der geplanten Baumaßnahme/des Kaufpreises* ein Darlehen bei Ihrer Bank aufzunehmen und zur Absicherung dieses Darlehens eine Grundschuld mit einem Nominalbetrag in Höhe von [____] EUR nebst Zinsen und Nebenleistung zu Gunsten der [____] (die „**Bank**“) und zu Lasten des Erbbaurechts zu bestellen (die „**Grundschuld**“).

Im Hinblick auf die zu bestellende Grundschuld erklären wir, was folgt:

1. Der Darlehensnehmer hat sich im Rahmen der Sicherungsabrede der Bank gegenüber verpflichtet, die durch das Grundpfandrecht gesicherte Darlehensvaluta ausschließlich zur Finanzierung *der auf dem Erbbaurecht geplanten Baumaßnahme/des Kaufpreises* zu verwenden.
2. Der Darlehensnehmer hat sich gegenüber der Bank verpflichtet, das Darlehen fortlaufend so zu tilgen, dass es spätestens [] Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts vollständig zurückgezahlt ist. Die Bank wird die Laufzeit für die Tilgung des Darlehens nicht ohne Zustimmung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG verlängern.
3. Der Darlehensnehmer hat mit der Bank vereinbart, dass eine Revalutierung des Grundpfandrechts nur zur Finanzierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Bauwerks zulässig ist.

4. Der Darlehensnehmer hat der Bank angezeigt, dass er seine Ansprüche auf vollständige oder teilweise Löschung, Verzicht oder Abtretung des Grundpfandrechts für den Fall des Nichtentstehens oder des Erlöschens der Forderung, zu deren Sicherung das Grundpfandrecht bestellt wird, sowie auf Herausgabe des sich bei der Verwertung des Grundpfandrechts ergebenden Erlöses, soweit dieser die durch sie gesicherten Forderungen übersteigt, an den Erbbaurechtsgeber abgetreten hat.
5. Die Bank wird der BIM / Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG Auskunft darüber geben, ob sich der Darlehensnehmer hinsichtlich Zahlungsverpflichtungen aus dem durch die Grundschuld gesicherten Darlehen in Verzug befindet. Der Darlehensnehmer hat die Bank insoweit unwiderruflich vom Bankgeheimnis befreit.
Die BIM / Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG ist berechtigt, die Bank gegen Abtretung des Grundpfandrechts zu befriedigen; dieses gilt entsprechend für den Fall der Kündigung des Darlehens, unabhängig davon, ob die Kündigung ganz oder teilweise erfolgt. Die Bank wird von der Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen mindestens 1 Monat absehen, wenn die BIM / Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG anzeigt, dieses Recht ausüben zu wollen.
6. Kommt es bei einem Heimfall des Erbbaurechts, gleich aus welchem Rechtsgrund, zur Schuldübernahme gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG bezüglich der durch die Grundschuld besicherten Forderung, verpflichtet sich die Bank unwiderruflich, die Genehmigung der Schuldübernahme in der richtigen Form gegenüber dem/den richtigen Adressaten rechtzeitig, d. h. innerhalb der Sechsmonatsfrist des § 416 Abs. 1 BGB, zu verweigern.

Vorsorglich verweigert die Bank bereits heute die Zustimmung zur Schuldübernahme gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG.
7. Vorsorglich und für den Fall, dass es trotz der vereinbarten Verweigerung der Genehmigung der Schuldübernahme zu einer solchen gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG kommt, verpflichtet sich die Bank gegenüber der BIM / Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, die sich daraus ergebenden Ansprüche nicht geltend zu machen (*pactum de non petendo*). Des Weiteren erklärt die Bank, auf die sich aus der Schuldübernahme ihr gegenüber u.U. zustehenden Ansprüche gegen die BIM / Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG zu verzichten (Erlassvertrag gem. § 397 BGB).

Die Bank verpflichtet sich unwiderruflich, vorstehenden Erlassvertrag auf jederzeitige Anforderung der BIM / Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG schriftlich zu wiederholen bzw. die dazu erforderlichen Erklärungen nochmals schriftlich abzugeben.

8. Soweit die Bank die Grundschild und/oder mit der Grundschild besicherte Ansprüche ganz oder teilweise an Dritte abtritt oder in anderer Weise auf Dritte überträgt oder Dritte auf sonstige Weise sich aus der Grundschild ergebende Ansprüche erwerben, verpflichtet sie sich, die vorstehenden Pflichten einschließlich dieser Klausel an solche Dritte mit der Maßgabe weiterzugeben, dass die BIM / Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen von vorgenannten Dritten zu fordern.

Auf den Zugang der Annahmeerklärung der BIM / Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG wird verzichtet (§ 151 BGB).

Mit freundlichen Grüßen