

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

9. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 2. August 1956

Nummer 87

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.	G. Arbeits- und Sozialminister.
B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.	H. Kultusminister.
C. Innenminister.	J. Minister für Wiederaufbau.
D. Finanzminister.	III B. Wohnungsbauförderung: RdErl. 17. 7. 1956, Landesbürgschaften für den Wohnungsbau; hier: Neufassung der Bestimmungen. S. 1717/18.
E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.	
F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.	K. Justizminister.

J. Minister für Wiederaufbau

III B. Wohnungsbauförderung

Landesbürgschaften für den Wohnungsbau; hier: Neufassung der Bestimmungen

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 17. 7. 1956 — III B 5 / 4.910 Tgb. Nr. 1350/56

I. Neufassung der Bestimmungen.

Die mit meinem RdErl. v. 12. 7. 1950 bekanntgegebenen „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für Kleinwohnungen“ entsprechen nicht mehr in vollem Umfange den derzeitigen Erfordernissen und Gegebenheiten. Hinsichtlich der Bürgschaftsobergrenze und der zulässigen Wohnflächenhöchstgrenze stimmen sie auch nicht mehr mit neueren Auffassungen bzw. mit dem Wohnungsbaugesetz überein.

Die Bestimmungen sind deshalb unter gleichzeitiger Berücksichtigung inzwischen gesammelter Erfahrungen neu gefaßt worden. Auf folgende wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Regelung weise ich besonders hin:

b i s h e r

j e t z t

- | | |
|--|---|
| 1. Wohnfläche bis zu 100 qm, in besonderen Fällen bis zu 120 qm | Wohnfläche wie bei steuerbegünstigten Wohnungen |
| 2. Bürgschaftsobergrenze 80 v. H. des Beleihungswertes | Bürgschaftsobergrenze 90 v. H. des Beleihungswertes, jedoch nur soweit die verbürgte Hypothek rentabel ist. |
| 3. gewöhnliche Bürgschaft | Ausfallbürgschaft, jedoch besondere Modifizierung hinsichtlich der laufenden Leistungen |
| 4. Eigenkapital mindestens in Höhe des Wertes des aufgeschlossenen Grundstücks | Eigenkapital wie bei öffentlich geförderten Wohnungen (Nr. 58—62 WBB) |
| 5. nur Wohnungsbau | Wohnungsbau sowie Instandsetzung bewohnter Wohngebäude. |

Zur Beschleunigung und Geschäftsvereinfachung ist außerdem das Verfahren insofern geändert worden, als Darlehnsnehmer und Darlehnsgieber den Antrag auf Übernahme der Bürgschaft gemeinsam stellen. Hierdurch wird erreicht, daß alle Angaben, die zur Ermittlung des Beleihungswertes erforderlich sind, bereits mit der Antragstellung bei der Rheinischen Girozentrale und Provinzialbank bzw. Landesbank für Westfalen (Girozentrale) vorliegen. Bisher mußte hierüber ein besonderer, bisweilen zu Verzögerungen führender Schriftwechsel zwischen den genannten Banken und der darlehnsgewährenden Bank geführt werden.

II. Aufgaben der Bewilligungsbehörden.

Bei neu eingehenden Anträgen ist nunmehr nach den als Anlage beigefügten neuen Bestimmungen zu verfahren. Ich bitte, die nachgeordneten Bewilligungsbehörden entsprechend anzusehen.

Bei der Prüfung der Anträge ist von den Bewilligungsbehörden besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Vorschriften der Nrn. 2, 3, 5, 6, 7 und 10 der Bürgschaftsbestimmungen zu richten. Es ist folgendes zu beachten:

Nr. 2: Wohn- und Nutzfläche.

Es kommt hier besonders auf eine Überprüfung des vom Antragsteller im Antrag unter Nr. 7 angegebenen Verhältnisses der beiden Flächengruppen (Wohn- und Nutzfläche) zueinander an.

Bei der Beurteilung, ob eine Wohnung die Voraussetzung einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllt, ist lediglich die Einhaltung der Wohnflächengrenze maßgebend. Ich verweise dieserhalb auf §§ 82 ff, 110 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBI. I S. 523). Es ist dagegen nicht erforderlich, daß die betreffenden Wohnungen als steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des § 82 Abs. 1 Zweites WoBauG anerkannt sind oder werden.

Nr. 5: Finanzierung.

Soweit es sich nicht um öffentlich geförderte Wohnungen handelt, haben die Bewilligungsbehörden lediglich festzustellen, ob das im Finanzierungsplan angegebene Eigenkapital der Art und der Höhe nach den Vorschriften der Nummern 58—62 der WBB entspricht.

Ebenso obliegt den Bewilligungsbehörden in diesen Fällen nicht die Prüfung der Dauerfinanzierung der Gesamtherstellungskosten (Nr. 5 Satz 1) und die Prüfung der Bürgschaftsgrenze (Beleihungsraum) (Nr. 8).

III. Sonstiges.

Meine RdErl. v. 16. 10. 1951 — III B 2 — 487.2.1 (11) Tgb. Nr. 4443/51 betr.: „Übernahme von Landesbürgschaften für zweite Hypotheken“ (n. v.) u. v. 4. 7. 1952 — III B 2 — 487.1 (11/4) Tgb. Nr. 2917/52 betr.: „Landesbürgschaften für Kleinwohnungen“ (n. v.) hebe ich hiermit auf.

Bezug: RdErf. v. 12. 7. 1950 betr.: Landesbürgschaften für Kleinwohnungen — III B 2 / 487 (50/11) Tgb. Nr. 4591/50 (BGBI. NW. S. 724).

An die Regierungspräsidenten,
den Minister für Wiederaufbau
— Außenstelle Essen —.

Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau vom 17. Juli 1956

I. Art der Bauvorhaben

1. Das Land Nordrhein-Westfalen übernimmt nach Maßgabe dieser Bestimmungen Bürgschaften für Darlehen, die
 - a) zur Förderung des Wohnungsbauwesens durch Neubau, Wiederaufbau zerstörter Gebäude, Wiederherstellung beschädigter Gebäude, Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude oder
 - b) zur Durchführung von Instandsetzungsaarbeiten an bewohnten Wohngebäuden bestimmt sind.

2. Zur Förderung des Wohnungsbauwesens kann die Bürgschaft in der Regel nur übernommen werden, wenn die anrechenbare Grundfläche aller neugeschaffenen Räume (Wohn- und Nutzfläche) des Gebäudes zu mehr als 75 v. H. auf Wohnungen und Wohnräume entfällt, die hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen. Wird dieser Anteil unterschritten, so kann die Bürgschaft nur übernommen werden, wenn der übrige Teil des Gebäudes ausreichend finanziert ist. Die Bürgschaft wird nicht übernommen, wenn der Anteil der Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen, weniger als 50 v. H. beträgt.

3. Zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten an bewohnten Wohngebäuden wird die Bürgschaft nur für Darlehen von 2000,— DM oder mehr übernommen, sofern die Art des Gebäudes und die Art der Instandsetzungen den Voraussetzungen des Abschnitts I Absätze 2—4 des RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 15. 1. 1953 — III B 2 — 4.05 — (11) Tgb. Nr. 225/53 (BGBI. NW. S. 137) — betreffend „Gewährung zinsverbilligter Darlehen zur Instandsetzung bewohnter Wohngebäude durch örtliche Kreditinstitute“ entsprechen.
4. Bürgschaften werden nicht übernommen für
 - a) Wohnungen in Behelfsheimen, Wohnlauben, Baracken, Wochenendhäusern und andere Primitivbauten;
 - b) Wohnungen in Luxusbauten.

II. Voraussetzungen und Bedingungen

5. Finanzierung
Die Dauerfinanzierung der Gesamtherstellungskosten des Bauvorhabens durch Fremdmittel und Eigenleistungen des Bauherrn muß gesichert sein. Die Eigenleistung muß mindestens in einer Höhe und in der Form nachgewiesen sein, wie sie bei Wohnungen gleicher Art erforderlich ist, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Die Nrn. 58—62 der „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbauwesens im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ v. 31. 3. 1954 (BGBI. NW. S. 683) finden entsprechend Anwendung.
6. Art der zu verbürgenden Darlehen
 - (1) Bürgschaften sollen in der Regel nur für Tilgungsdarlehen übernommen werden, die auf Deutsche Mark lauten und den Bauherren von Dritten gegen dingliche Sicherung grundsätzlich durch Hypothek auf dem Baugrundstück gewährt werden. Sie sollen nur nach den allgemein für langfristige Kredite geltenden Grundsätzen kündbar sein oder fällig werden.
 - (2) Das zu verbürgende Darlehen soll mit mindestens 1% jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen getilgt werden.
 - (3) Der Zinssatz darf den marktüblichen Zinsfuß für langfristige Hypothekendarlehen nicht übersteigen. Entsprechendes gilt für das Disagio und die einmaligen und laufenden Verwaltungskostenbeiträge.
 - (4) Für Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 WoBauG (§ 6 Zweites WoBauG), öffentliche und private Arbeitgeberdarlehen, Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau aus dem Ausgleichsfonds, Bauzwischenkredite, Darlehen von Kapitalsammelstellen, soweit sie nach Gesetz oder Satzung nachrangige Darlehen ohne zusätzliche Gewährleistungen ausleihen können und für Darlehen an die öffentliche Hand wird die Bürgschaft nicht übernommen.
 - (5) Darlehen sollen auch dann nicht verbürgt werden, wenn das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Antragstellung bereits bezugsfertig war.
7. Vorrang- und Gleichranghypotheken
Die Grundsätze der Nr. 6 Abs. 1 bis 3 finden auf die dem zu verbürgenden Darlehen vorhergehenden oder im Rang gleichstehenden Grundpfandrechte entsprechend Anwendung.

8. Bürgschaftsgrenze (Beleihungsraum)

(1) Die Bürgschaft kann nur für Darlehen übernommen werden, die außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken, jedoch innerhalb von höchstens 90 v. H. des Beleihungswertes gesichert sind. Ausgehend von den Berechnungsgrundlagen des Darlehnsgebers ist bei der Festsetzung des Beleihungswertes nach Lage des Falles die Wohnungsmarktlage, die Kapitalmarktlage sowie die Ertragslage des Grundstücks zu berücksichtigen.

(2) Die Bürgschaft wird nur übernommen, wenn neben angemessenen Bewirtschaftungskosten, jedoch ohne Berücksichtigung der Abschreibung, die Zins- und Tilgungsbelastung aus der landesverbürgten Hypothek und den dieser Hypothek im Rang vorgehenden Lasten aus der nachhaltig erzielbaren Miete gedeckt wird.

(3) Wird für den in den erststelligen Beleihungsraum fallenden und für den darüber hinausgehenden Darlehnsteil eine einheitliche Hypothek für den Darlehnsgeber bestellt, so wird die Bürgschaft nur für den über den erststelligen Beleihungsraum hinausgehenden Teilbetrag des Darlehns übernommen.

9. Art der Bürgschaft

Die Bürgschaft wird als Ausfallbürgschaft nach Maßgabe der als Anlage beigelegten „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften für den Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Abschn. I der AVB) übernommen.

10. Erbbaurechte

Sollen Wohnungen auf Grund eines Erbbaurechts geschaffen werden, so soll die Bürgschaft in der Regel nur übernommen werden, wenn das Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren, mindestens aber von 75 Jahren, bestellt ist.

Im übrigen finden diese Bestimmungen auf Erbbaurechte sinngemäß Anwendung.

11. Sonstiges

(1) Für die Rechtsbeziehungen zwischen dem Darlehnsgeber des zu verbürgenden Darlehns, dem Darlehnsnehmer und dem Bürgen gelten im übrigen die „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ (Anlage 1).

(2) Soweit im Einzelfall erforderlich, kann die Übernahme der Bürgschaft von weiteren Bedingungen abhängig gemacht werden.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Übernahme der Bürgschaft besteht nicht.

III. Verfahren

12. Anträge und deren Prüfung

(1) Der Antrag auf Übernahme der Landesbürgschaft ist gemeinsam von dem Darlehnsnehmer und dem Darlehnsgeber unter Verwendung des als Anlage 2 beigelegten Formblattes an die für die Bewilligung von Landesdarlehen zuständige Bewilligungsbehörde zu richten.

(2) Die Bewilligungsbehörde prüft, ob der Antrag den Bestimmungen entspricht und das Bauvorhaben förderungswürdig ist.

(3) Entspricht der Antrag auf Übernahme der Landesbürgschaft nicht den Bestimmungen oder ist die Bewilligungsbehörde der Ansicht, daß das Objekt nicht förderungswürdig ist, so erteilt die Bewilligungsbehörde dem Darlehnsgeber unter Mitteilung der Gründe einen ablehnenden Bescheid.

(4) Hält die Bewilligungsbehörde nach Prüfung des Antrags die Übernahme der Landesbürgschaft für angezeigt, so übersendet sie den Antrag an die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf bzw. an die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster, im folgenden „Bank“ genannt.

13. Entscheidung über die Anträge

(1) Die Entscheidung über den Antrag trifft der Bürgschaftsausschuß.

(2) Dem Bürgschaftsausschuß gehören an:

- a) ein Vertreter des Ministers für Wiederaufbau,
- b) ein Vertreter des Finanzministers,
- c) je ein Vertreter der in Nr. 12 Abs. 4 genannten Banken.

(3) Den Vorsitz führt der Vertreter des Ministers für Wiederaufbau.

(4) Der Ausschuß ist beschlußfähig, wenn mindestens die Vertreter der beiden Ministerien zugegen sind. Gegen das Votum eines der Vertreter der beiden Ministerien kann kein rechtswirksamer Beschuß zu stande kommen. Im Fall der Verhinderung eines Vertreters der beiden Ministerien werden die Beschlüsse gültig, wenn das betreffende Ministerium auf anderem Wege zustimmt.

14. Bürgschaftsvorbescheid

Stimmt der Ausschuß dem Bürgschaftsantrag zu, so erteilt die Bank dem Darlehnsgeber einen Bürgschaftsvorbescheid.

15. Bürgschaftserklärung

(1) Nach Eingang der im Vorbescheid aufgeführten Unterlagen fertigt die Bank die Bürgschaftserklärung aus.

(2) Vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung an den Darlehnsgeber muß der Nachweis erbracht sein, daß

a) das zu verbürgende Darlehn durch Eintragung einer Hypothek an der ausbedungenen Rangstelle dinglich sichergestellt und bei den der verbürgten Hypothek im Range vorgehenden oder gleichstehenden Rechten eine Löschungsvormerkung nach §§ 1179, 1163 BGB eingetragen worden ist,

b) der Darlehnsnehmer und der Darlehnsgeber des verbürgten Darlehns die „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ für die Übernahme der Landesbürgschaft als Grundlage für die Bürgschaftsübernahme anerkannt haben und der Darlehnsnehmer die festgesetzten Gebühren gezahlt hat.

IV. Verwaltung der übernommenen Landesbürgschaften

16. (1) Die übernommenen Landesbürgschaften werden von der jeweils zuständigen Bank verwaltet.

(2) Die Banken sind ermächtigt, die Rechte des Landes wahrzunehmen, insbesondere soweit sie sich aus den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ergeben.

V. Schlußbestimmungen

17. (1) Abweichungen von zwingenden Bestimmungen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau zulässig.

(2) Diese Bestimmungen finden auf alle vom Tage nach ihrer Veröffentlichung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen beantragte Bürgschaften Anwendung.

(3) Die bisherigen Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für Kleinwohnungen v. 12. 7. 1950 — III B 2 — 487 — (50/11) Tgb. Nr. 4591/50 — (MBI. NW. S. 724) werden gleichzeitig mit der Maßgabe gegenstandslos, daß sie nur noch für die Abwicklung der nach ihnen übernommenen Bürgschaften anzuwenden sind.

Anlage 1
zu den „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ v. 17. 7. 1956.
(MBI. NW. S. 1719.)

**Allgemeine Vertragsbedingungen
für die Übernahme von Bürgschaften für den Wohnungs-
bau im Lande Nordrhein-Westfalen**

Vorbemerkung

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) sind Bestandteil der „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ vom 17. 7. 1956 (MBI. NW. S. 1719) und der von der Rheinischen Girozentrale und Provinzialbank Landesbank für Westfalen (Girozentrale), im folgenden kurz „Bank“ genannt, auszufertigenden Bürgschaftserklärung.

**I. Umfang, Entstehen und Erlöschen der Bürgschafts-
verpflichtung**

- Das Land haftet aus den abgegebenen Bürgschaftserklärungen für Ausfälle, welche die Gläubiger des verbürgten Darlehns oder Darlehnsteils an Kapital, Zinsen, laufenden Verwaltungskosten, Verzugszinsen und baren Auslagen im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erleiden.

Der vom Bürgen zu deckende Ausfall an Kapital gilt als festgestellt, wenn und soweit die Zahlungsunfähigkeit des Darlehnsnehmers sowie etwa mithaftender Dritter durch Zahlungseinstellung, Eröffnung des Konkurs- oder Vergleichsverfahrens, Leistung des Offenbarungseides oder auf sonstige Weise erwiesen ist und die Immobiliarzwangsvollstreckung vom Darlehsgeber oder von einem Dritten durchgeführt ist.

Der Ausfall an rückständigen Zinsen, Tilgungen, laufenden Verwaltungskosten und Verzugszinsen gilt spätestens 6 Monate vom Zeitpunkt des Eingangs der Anzeige über rückständige Beträge (s. Abschn. II — Pflichten des Darlehsgebers) in Höhe der dann noch nicht bezahlten oder beigetriebenen rückständigen Beträge als festgestellt.

Das Land ist berechtigt, Abschlagszahlungen ohne Anerkenntung einer Rechtspflicht oder eines Ausfalls zur Vermeidung von Verzugsfolgen zu leisten.

Die Forderungen des Darlehsgebers gehen, soweit ihn das Land als Bürg befriedigt hat, mit Einschluß der Sicherheiten und aller Nebenrechte gemäß §§ 774, 412, 401 BGB auf das Land über. Soweit Sicherheiten nicht kraft Gesetzes auf das Land übergehen, sind sie beim Forderungsübergang auf das Land zu übertragen.

- Die Bürgschaft wird mit der Aushändigung der Bürgschaftserklärung an den Darlehsgeber wirksam, frühestens jedoch nach Vorlage des Gebrauchsabnahmescheines. Sofern der Darlehsgeber die Darlehsvaluta in Raten auszahlt, wird die Bürgschaft entsprechend dem in Nr. 8 aufgeföhrten Auszahlungsmodus wirksam.
- Die Bürgschaft erlischt mit der Rückzahlung des verbürgten Darlehns. Der Darlehsgeber hat die erfolgte Rückzahlung der Bank mitzuteilen.
- Die Bürgschaft erlischt, wenn der Darlehsgeber den in Abschnitt II Nr. 8—10 festgesetzten Verpflichtungen nicht nachkommt oder sich die vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung abgegebenen Erklärungen des Darlehsgebers als unrichtig herausstellen.
- Unterläßt es der Darlehsgeber zu einer Vereinbarung für eine für das Land nachteilige Veränderung des Schuldverhältnisses oder der bestellten Sicherheiten die Zustimmung der Bank einzuholen, so haf tet das Land für den hierdurch verursachten Ausfall nicht.
- Stundet der Darlehsgeber fällige Zins- und Tilgungsbeträge ohne schriftliche Einwilligung der Bank länger als 6 Monate, so wird das Land von der Bürgschaftsverpflichtung für die gestundeten Beträge frei.

- Unterläßt der Darlehsgeber die fristgerechte, im Abschnitt II Nr. 9 erwähnte Mitteilung, so entfällt die Haftung des Landes für die ihm bei Verzug des Schuldners zustehenden Ansprüche (Verzugszinsen, vertragliche Zinserhöhung).

II. Pflichten des Darlehsgebers

- Sofern der Darlehsgeber die Darlehsvaluta in Raten auszahlt, ist er verpflichtet, dabei folgenden Auszahlungsmodus einzuhalten:
höchstens 50 v. H. nach Vorlage des Rohbauabnahmescheines,
höchstens 25 v. H. nach Anbringung des Innenputzes,
höchstens 25 v. H. nach Vorlage des Gebrauchsabnahmescheines.
- Der Darlehsgeber ist verpflichtet, der Bank innerhalb von 6 Monaten seit Fälligkeit den Verzug des Darlehnsnehmers und die Höhe der Rückstandsbezüge schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung gilt auch für die folgenden Fälligkeiten, solange der Schuldner im Verzug bleibt.
- Der Darlehsgeber ist verpflichtet, das verbürgte Darlehn auf Verlangen der Bank zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen,
 - wenn fällige Leistungen länger als 6 Monate rückständig sind;
 - wenn der Darlehsnehmer die im Darlehsvertrag und im Abschnitt III der AVB genannten Verpflichtungen nicht erfüllt;
 - wenn bei Bezugsfertigstellung das Bauvorhaben wesentlich von den dem Antrag zu Grunde liegenden Bauplänen abweicht oder die Fläche der Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen, den in Nr. 2 der Bestimmungen vorgesehenen Anteil an der Gesamtfläche des Gebäudes unterschreitet oder das Gebäude ohne Zustimmung der Bank anders als im Antrag angegeben genutzt wird;
 - wenn die Beschlagnahme des Pfandgrundstücks oder eines Teils zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet wird;
 - wenn die Rechtsgültigkeit oder der Rang der verbürgten Hypothek bestritten wird oder die Sicherheit der verbürgten Hypothek gefährdet ist;
 - wenn der Darlehsnehmer die Zahlungen einstellt, in Konkurs gerät, das Vergleichsverfahren über sein Vermögen eröffnet wird;
 - wenn bei einer Veräußerung des Grundstücks die Übernahme der persönlichen Schuld durch den Erwerber nicht zusteht kommt;
 - wenn Grundstückserträge gepfändet oder ohne Zustimmung der Bank abgetreten, erlassen oder verpfändet werden.
- Der Darlehsgeber ist verpflichtet, von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Darlehnsnehmer oder Pfandeneigentümer und von ihm unter Nr. 10a bis 10h bekanntgewordenen Tatbeständen der Bank unverzüglich Mitteilung zu machen.
Erwirbt der Darlehsgeber im Zuge der Verwertung der bestellten Sicherheiten das Pfandgrundstück und macht er Bürgschaftsansprüche geltend, so kann das Land verlangen, daß ihm unter Bestehenlassen der Hypotheken des Darlehsgebers zu den bisherigen Bedingungen das Eigentum an dem Pfandgrundstück zum Gestehungspreis übertragen wird.
Erwirbt das Land oder ein Dritter im Zwangsversteigerungsverfahren das Grundstück, so ist der Darlehsgeber auf Verlangen der Bank verpflichtet, sofern die Vorhypothek und die verbürgte Hypothek nicht voll in bar abgelöst werden, die verbürgte Hypothek und die ihm etwa zustehende Vorhypothek zu den bisherigen Bedingungen fortbestehen zu lassen, es sei denn, daß berechtigte Bedenken gegen die Person des Erwerbers geltend gemacht werden.

12. Der Darlehnsgeber ist verpflichtet, nach Erlöschen der Bürgschaft die Bürgschaftsurkunde der Bank zurückzugeben.
13. Der Darlehnsgeber ist verpflichtet, bei der Gewährung, Verwaltung und Abwicklung des verbürgten Darlehens und der für dieses Darlehen bestellten Sicherheiten auch nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit des Darlehnsnehmers die gleiche Sorgfalt anzuwenden, wie bei den unter eigenem Risiko gewährten Darlehen. Die infolge der Inanspruchnahme aus der Landesbürgschaft auf das Land übergehenden Rechte einschließlich der Rechte aus bestellten Sicherheiten sind vom Darlehnsgeber für Rechnung des Landes treuhänderisch ohne besondere Entschädigung, jedoch gegen Erstattung der Auslagen in angemessener Höhe zu verwalten und zu verwerten. Gehen Beträge, insbesondere aus der Verwertung von Sicherheiten, auf Darlehnforderungen ein, für die das Land bereits aus der Landesbürgschaft in Anspruch genommen worden ist, so hat der Darlehnsgeber diese Eingänge unverzüglich an den Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeshauptkasse) zu überweisen. Bei Zahlung später als zwei Wochen nach Eingang der Erlöse zahlt der Darlehnsgeber Zinsen in Höhe des für das Darlehen vereinbarten Zinssatzes vom 8. Tage nach dem Eingang der Beträge bis zum Tage der Zahlung.
14. Der Darlehnsgeber darf keine Mietverrechnungen mit Mieterdarlehen und Baukostenzuschüssen zulassen, wodurch der Rang der ersten und der verbürgten Hypothek beeinträchtigt wird oder wodurch die der Bank aufgegebene Beleihungswertberechnung eine Änderung erfährt, die die Sicherheit des Darlehns beeinträchtigt.

III. Pflichten des Darlehnsnehmers

15. Der Darlehnsnehmer hat die mit dem verbürgten Darlehn geförderten Bauten fortlaufend in gutem Zustand und ausreichend zum Neuwert versichert zu halten. Er hat ferner die Verpflichtung, von der Bank geforderte Ausbesserungen und Erneuerungen fristgemäß vorzunehmen und baubehördliche Auflagen zu erfüllen.

Wird das verpfändete Bauwerk durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, es nach Bauplänen und Kostenvorschlägen, die von der Bank genehmigt sein müssen, innerhalb einer angemessenen Frist wieder aufzubauen bzw. wiederherzustellen.

Wesentliche Änderungen der Baulichkeiten, besonders auch ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch, oder eine Änderung der Nutzung der Gebäude bedürfen der vorherigen Zustimmung der Bank.

Die Bank ist befugt, das Grundstück und die Baulichkeiten zu angemessenen Tageszeiten durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen.

16. Der Eigentümer des beliehenen Grundstücks ist verpflichtet, Grundpfandrechte, die der verbürgten Hypothek im Range vorgehen oder gleichstehen, löschen zu lassen, soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen oder dem Eigentümer bereits zu stehen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs hat er eine Vormerkung gemäß § 1179 BGB und § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB zugunsten des jeweiligen Gläubigers der verbürgten Hypothek in das Grundbuch eintragen zu lassen.

17. Der Darlehnsnehmer ist ferner verpflichtet, der Bank auf Anforderung alle für die übernommene Bürgschaft erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Die Bank ist berechtigt, bei dem Darlehnsnehmer durch eigene Organe oder durch besondere Beauftragte jederzeit eine Buch- und Betriebsprüfung vorzunehmen zum Zwecke der Ermittlung aller Umstände, die für die Verpflichtung des Bürgen von Bedeutung sein können.

IV. Kosten

18. Die durch den Abschluß, die Erfüllung und die Abwicklung des Bürgschaftsvertrages entstehenden Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Darlehnsnehmer. Dies gilt auch für die Kosten einer Besichtigung und der etwa geforderten Buch- oder Betriebsprüfungen.

V. Gebühren

19. Für die Prüfung des Antrages auf Übernahme der Bürgschaft und die Übernahme und Verwaltung der Bürgschaft werden folgende Gebühren erhoben:
 - a) einmalige Bearbeitungsgebühr:
1 % des verbürgten Darlehns, mindestens jedoch 30,— DM;
 - b) laufende Gebühren:
1,5 % jährlich des ursprünglich verbürgten Darlehns.
20. Die nach Nr. 19 a zu entrichtende einmalige Bearbeitungsgebühr trägt der Darlehnsnehmer. Die laufende Gebühr nach Nr. 19 b ist vom Darlehnsgeber an die Bank zu entrichten. Der Darlehnsgeber ist berechtigt, diese laufende Gebühr vom Darlehnsnehmer zu erheben.

21. Die einmalige Bearbeitungsgebühr nach Nr. 19 ist vor Aushändigung der Bürgschaftsurkunde zu entrichten. Die laufende Gebühr ist zu Beginn des Kalenderjahres für das laufende Jahr zu entrichten, beginnend mit dem auf die Bürgschaftsübernahme folgenden Kalenderjahr bis zum Erlöschen der Bürgschaft.

VI. Rechtsnachfolger

22. Im Falle der Schuldübernahme gilt die Bürgschaft nur dann weiter, wenn die Bank der Schuldübernahme vorher schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt bei der Abtretung der Darlehnforderung.
23. Darlehnsnehmer und Darlehnsgeber haben ihre dem Bürgen gegenüber übernommenen Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, daß diese gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

VII. Schriftwechsel, Erfüllungsort und Gerichtsstand

24. Sämtliche Verhandlungen in Bürgschaftsangelegenheiten sind ausschließlich mit der Bank zu führen.
- Erfüllungsort für alle sich aus der Bürgschaft ergebenen Verbindlichkeiten und Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten ist, soweit die belasteten Grundstücke im Landesteil Nordrhein gelegen sind, Düsseldorf und soweit die belasteten Grundstücke im Landesteil Westfalen gelegen sind, Münster.

Anlage 2

zu den „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ v. 17. 7. 1956
(MBl. NW. S. 1719).

Der Antrag ist mit drei Durchschlägen einzureichen.

An

.....
(Bewilligungsbehörde)

in:

Antrag

auf Übernahme einer Landesbürgschaft für den Wohnungsbau

gemäß den Bestimmungen des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. Juli 1956.

Teil A (vom Darlehnsnehmer auszufüllen)**I. 1) Darlehnsnehmer¹⁾**

Name:
Anschrift:
Beruf:

2) Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigter**3) Darlehnsgeber**

4) Die Übernahme der Landesbürgschaft wird beantragt für ein Darlehen / den letzt-rangigen Teilbetrag eines Darlehens / von DM²⁾

5) Zweck des Bürgschaftsdarlehens

Neubau / Wiederaufbau / Wiederherstellung / Ausbau / Erweiterung / Instandsetzung eines bewohnten Wohngebäudes³⁾:

6) Beleihungsobjekt in

..... Straße Nr.
Gemeinde: Kreis: Reg.-Bez.:
Flur: Parzelle Nr.:
Größe: qm
Grundbuch / Erbbaugrundbuch: Band Blatt

7) Art des Beleihungsobjektes

..... Wohnungen in einem Mietwohngebäude³⁾; Wohnungen in einem gemischt genutzten Gebäude³⁾; Eigenheime;

a) Wohnteil

Aufteilung der Wohnungen nach Wohnflächengrößen:

..... Wohnungen mit je qm ⁴⁾	Wohnfläche = qm
..... Wohnungen mit je qm	Wohnfläche = qm
..... Wohnungen mit je qm	Wohnfläche = qm
..... Wohnungen mit je qm	Wohnfläche = qm
..... Wohnungen mit je qm	Wohnfläche = qm

..... Wohnungen insgesamt; Gesamtfläche: qm

b) Gewerbeteil

Gesamte Nutzfläche⁵⁾ qm = % der gesamten Wohn- u. Nutzfläche
wird genutzt als:

8) Baubeginn:

Voraussichtlich bezugsfertig:

¹⁾ Falls das Bauvorhaben betreut wird, ist auch der Betreuer anzugeben.

²⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

³⁾ Falls in dem Gebäude Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums geschaffen werden, so sind diese Wohnungen besonders zu vermerken.

⁴⁾ Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche nicht die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen, sind besonders aufzuführen und kenntlich zu machen.

⁵⁾ Siehe DIN 283, Bl. 2.

II. Gesamtherstellungskosten (nach DIN 276)

DM

- 1) Kosten des Baugrundstücks einschl. Erschließungskosten (Baureifmachung) u. Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten)

2) Baukosten

a) reine Baukosten

..... cbm umbauter Raum je cbm DM =
..... cbm umbauter Raum je cbm DM =
..... cbm umbauter Raum je cbm DM =

c) Kosten der Außenanlagen

Gesamtherstellungskosten:

Von den vorstehenden Gesamtherstellungskosten entfallen DM auf gewerbliche Gebäude-
teile und Wohnungen, die nicht hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstig-
ten Wohnung erfüllen.⁶⁾

III. Finanzierungsplan

DM

- 1) Erststelliges Darlehen
Zinsen % Tilgung %

2) Darlehen mit Bürgschaft⁷⁾
Zinsen % Tilgung %

3) Darlehen
Zinsen % Tilgung %

4) Darlehen
Zinsen % Tilgung %

5)
Zinsen % Tilgung %

6)
Zinsen % Tilgung %

7)
Zinsen % Tilgung %

8) Eigenleistung DM

b) Aufschließungskosten

c) bar

d) Gebäudeerstwert

Gesamtbetrag der Finanzierungsmittel:
.....

7) Sofern nur ein letztrangiger Teil

7) Sofern nur ein letztrangiger Teilbetrag verburgt wird, ist dieser kennlich zu machen.

9) Von den vorstehenden Finanzierungsmitteln entfallen auf den Gewerbeanteil:

DM

Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. III/
 Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. III/
 Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. III/
 Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. III/

IV. Erträge

monatlicher Miettertrag

DM

..... qm Wohnfläche DM je qm =
 qm Wohnfläche DM je qm =
 qm Wohnfläche DM je qm =
 qm Gewerbefläche DM je qm =
 qm Gewerbefläche DM je qm =
 Garagen je DM =

Gesamt-Monatsmiettertrag

Gesamt-Jahresmiettertrag

Folgende Unterlagen sind dem Antrag beigelegt:

- 1) Baupläne, im Maßstab 1:100
(Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- 2) Baubeschreibung, Berechnung des umbauten Raumes,
- 3) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (I 7a und b)

Die Richtigkeit der vorstehenden Angaben wird bestätigt

....., den 19....., den 19.....

Darlehnsnehmer

Bauleitender Architekt

Teil B (nur vom Darlehnsgeber auszufüllen)

Wir haben dem Darlehnsnehmer das lt. Teil A des Antrags unter III/2 aufgeführte zu verbürgende Darlehen bewilligt unter der Voraussetzung, daß das Land Nordrhein-Westfalen die Bürgschaft für dieses Darlehen übernimmt.

Wir bestätigen, daß die Angaben im vorliegenden Antrag, insbesondere die Gesamtherstellungskosten und die Finanzierung gemäß Teil A II und III überprüft sind und die Dauerfinanzierung des Bauvorhabens gesichert ist.

V. Beleihungswertberechnung**a) Sachwert**

Grundstückswert einschl. Erschließungskosten	qm DM	je qm =	DM
Bauwert (Index %)			
..... cbm umbauter Raum DM	je cbm	=	
..... cbm umbauter Raum DM	je cbm	=	
..... cbm umbauter Raum DM	je cbm	=	
Außenanlagen			
Baunebenkosten			

Sachwert:

b) Dauerertragswert

Monatlicher Dauerertrag

..... qm Wohnfläche DM	je qm =		
..... qm Wohnfläche DM	je qm =		
..... qm Gewerbefläche DM	je qm =		
..... qm Gewerbefläche DM	je qm =		
..... Garagen je DM	=		

Gesamt-Monatsdauerertrag:

Jahresrohertrag:

Abzug für Steuern, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten = %
des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag:

kapitalisiert mit % = Ertragswert

c) Beleihungswert

Sachwert			
Ertragswert			

insgesamt:

Davon 50 % = Mittelwert

Festgesetzter Beleihungswert:

VI. Rentabilitätsberechnung in Hinsicht auf das verbürgte Darlehen

Jahresrohertrag (gem. V. b)

Jahresausgaben

a) % des Jahresrohertrages = Abzüge für Steuern, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (gem. V. b)	DM
b) Erststelliges Darlehen Zinsen und Tilgung	
c) Verbürgtes Darlehen Zinsen und Tilgung	

Überschuß Fehlbetrag:

Der Fehlbetrag beträgt % des vorgenannten Jahresrohertrages.

VII. Das verbürgte Darlehen wird getilgt ab
und wird vollständig getilgt sein am

Die Wertberechnung ist nach den für uns geltenden Beleihungsgrundsätzen aufgestellt.

....., den 19.....

(Darlehnsgeber)

Prüfungsvermerk der Bewilligungsbehörde

Der Bürgschaftsantrag (Teil A) entspricht den Bürgschaftsbestimmungen.

Insbesondere sind die Voraussetzungen des Abschnitts I der Bestimmungen (Art der Bauvorhaben) und des Abschnitts II (Voraussetzungen und Bedingungen), Nr. 5 (Finanzierung), Nr. 6 (Art der zu verbürgenden Darlehen), Nr. 7 (Vorrang- und Gleichranghypotheken) und Nr. 10 (Erbbaurechte) erfüllt.

Von der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes (Teil A Abschnitt I Nr. 7 des Antrags) von qm entfallen qm auf Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen.

Der Antrag wird befürwortet.

....., den 19.....

.....
(Bewilligungsbehörde)

.....
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

— MBl. NW. 1956 S. 1717/18.

Einzelpreis dieser Nummer 0,60 DM.

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf.
(Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf;
Vertrieb: August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch
die Post. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 4,50 DM, Ausgabe B 5,40 DM.