



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2003 Nr. 28](#)
Veröffentlichungsdatum: 28.05.2003
Seite: 682

I

Bürgschaftsbestimmungen 2002 Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften

2378

Bürgschaftsbestimmungen 2002 Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften

zur Wohnraumförderung (BürgR 2003)

Verwaltungsvorschrift des

Ministeriums der Finanzen.

vom 30. Oktober 1990

(07-16-4512458) RundErl.ass des Ministeriums für Städ-
tebau und Wohnen, Kultur und Sport

v.om 28. 05Mai.

2003 (IV B 2 – 421 – 85/03)

Das LandDie Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa)) Rheinland-Pfalz
übernimmt auf der Grundlage des jeweiligen Landeshaushaltsgesetzes auf Antrag

Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens zur Sicherung der Finanzierung des Wohnungsbaus Bürgschaften nach Maßgabe

- dieser Verwaltungsvorschrift,

- - des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) in der Fassung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730) Wohnungsbauförderungsgesetzes (Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbau= rechts vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2376, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2002 -- BGBl. I S. 2690),

- des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WBFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1979 (GV. NW. S. 630) vom 18. Dezember 1991 (GV NRW S.561), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Juli 2002 ([GV. NRW. S. 284](#))

..

- der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2002 vom 2002 (MinBl. 2002 S.) der Verwaltungsvorschrift vom 22. Januar 1988 zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (MinBl. S. 104), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 30. November 1988 (MinBl. S.545),

- der Verwaltungsvorschrift vom 2002 zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum. der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz (WFB 1986) vom 20. Dezember 1985 (MinBl. 1986 S. 119) in der jeweils geltenden Fassung und der folgenden Bestimmungen Diese Verwaltungsvorschriften sind :in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

1.1 Art der Vorhaben

1.1

1.12 1.1 Förderungsfähige Maßnahmen

Bürgschaften können übernommen werden für Darlehen

können übernommen werden für Darlehen

a) zur Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude, Ausbau oder Erweiterung bestehender GebäudeWohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des es Wohnraums innerhalb der ersten zwei Jahre nach der Fertigstellung (Ersterwerb);

b) zum Ersterwerb von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen;

bc) zur zur Modernisierung von Wohnraum,

und c) notwendigen in den neuen Ländern zur Instandsetzung von Wohnraum bis zu dem in § 44 WoFG bestimmten Zeitpunkt;

cd) für den Erwerb von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung;

d) zum Erwerb vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte;

ede) zur Anschlussfinanzierung von verbürgten Darlehen auch bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel.

1.2 1.2 Wohn- und Nutzfläche

1.2.1 1.2.1 Bürgschaften für Darlehen zur Schaffung und zum Ersterwerb von Wohnraum (Nummer 1.1 Buchst. a und b; können nur übernommen werden, wenn die anrechenbare Wohnfläche die in § 39 II. WoBauG bestimmte Wohnflächenobergrenze um nicht mehr als 20 vom Hundert überschreitet.angemessen ist,. Sie ist angemessen, wenn sie die Vorgaben im- ders Förderprogrammsder Wohnraumförderungsbestimmungen des Landesn (WFB) im Jahr des Bürgschaftsantrags [um] nicht [mehr als 20 v.H.] überschreitet.

1.2.2 Enthält die Wirtschaftseinheit nicht nur Wohnraum im Sinne der Nummer 1.2.1, kann die Bürgschaft nur übernommen werden, wenn die anrechenbare Grundfläche der neu geschaffenen oder bestehenden Räume (Wohnfläche und gewerblich genutzte Fläche der Wirtschaftseinheit im Sinne von § 2 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung - [II. BV](#) - zu mehr als 66 vom Hundert auf Wohnraum nach Nummer 1.2.1 entfällt.

1.2.3 Ist der in Nummer 1.2.2 genannte Anteil geringer, jedoch nicht unter 50 vom Hundert, so kann die Bürgschaft für die auf diesen Teil entfallenden Fremdmittel nur übernommen werden, wenn

a) die auf den übrigen Teil entfallenden Gesamtkosten durch Fremdmittel, die nicht nach Maßgabe dieser Bestimmungen verbürgt werden, und in angemessener Höhe durch Eigenleistungen finanziert sind und

b) gesichert erscheint, dass die im Antrag angegebenen Erträge aus dem übrigen Teil auch nachhaltig erzielbar sind.

1.2.4 Die Wohnfläche ist nach § 19 Abs. 1 WoFG zu berechnen. Bis zum Erlass der Verordnung gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 WoFG ist sie nach den Vorschriften der [II. BV](#) Zweiten Be rechnungsverordnung

der II. Berechnungsverordnung in der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zu berechnen zu ermitteln. Entsprechendes gilt für die Berechnung der Nutzfläche der gewerblichen Räume; die Grundfläche von Zubehörräumen ist anzurechnen, soweit sie den bei Wohnungen üblichen Umfang übersteigt.

Modernisierung und notwendige Instandsetzung

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen im Sinne des § 11 Abs. 6 II. BV. Notwendige Instandsetzungen sind bauliche Maßnahmen, ohne die der Modernisierungszweck nicht erreicht wird.

Soweit in die Förderung der Modernisierung und der notwendigen Instandsetzung nicht alle Maßnahmen im Sinne des § 11 Abs. 6 II. BV einbezogen werden, gelten diese Beschränkungen auch für die Bürgschaftsübernahme.

1.43 Nichtförderungsfähige Bauten

Bürgschaften werden nicht übernommen für Wohnraum, der in der Ausstattung oder der Höhe der Kosten besonders aufwendig aufwändig ist, für Notunterkünfte jeder Art, für Wohnraum, der nicht zur dauernden Führung eines Haushalts geeignet und bestimmt ist, insbesondere nicht für Wochenendhäuser und Ferienwohnungen.

1.4 1.5 Nicht verbürgungsfähige Darlehen

1.4.1 1.5.1 Bürgschaften werden nicht übernommen für

a) Darlehen aus Mitteln öffentlicher Haushalte,

-

b) Darlehen an die öffentliche Hand,

-

c) Arbeitgeberdarlehen,

-

d) Lastenausgleichsdarlehen,

Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen.

(Darlehen für die Bauphase).,

Darlehen von Kapitalsammelstellen, soweit nach Gesetz oder Satzung keine Sicherung erforderlich ist oder eine dingliche Sicherung ausreicht,

Darlehen ausschließlich zur Finanzierung von Schönheitsreparaturen.

-

1.54.2 Bürgschaften werden in der Regel nicht übernommen, wenn im Zeitpunkt der Antragstellung

-

a) in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe a) (ausgenommen der Ersterwerb) das Bauvorhaben bereits s bezugsfertig,

-

b) b) in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe b) und c) die Modernisierung und notwendige Instandsetzung bereits abgeschlossen

war.

1.6 5 Eigenleistungen

Die echten Eigenleistungen müssen im angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten stehen. Bei Vorhaben, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert werden, richten sich die Höhe und Art der erforderlichen Eigenleistungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen FörderungsbestimmungenWohnraumförderungs- - bestimmungen in derdes Landes im Jahr desr Bürgschaftsantrags jeweils geltenden Fassung.

Bedingungen

-

2. Bedingungen

2.1 Art der Bürgschaft

Bürgschaften werden als Ausfallbürgschaften nach Maßgabe der als Anlage beigefügten „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“ - AVB -“ übernommen. Die AVB und in den neuen Ländern auch die Anlage sind Bestandteil dieser VerwaltungsvorschriftRichtlinien.

2.2 Bürgschaftsgrenze

2.2.1 Bürgschaften können nur für Darlehen übernommen werden, soweit sie außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Darlehen dinglich gesichert sind, jedoch nur insoweit, als die Verzinsung und Tilgung des verbürgten Darlehens und der ihm vorgehenden und gleichrangigen Lasten neben angemessenen Bewirtschaftungskosten, ohne Berücksichtigung der Abschreibung, auf die Dauer gesichert erscheint.

2.2.2

Auch wenn die in Nummer 2.2.1 genannten Voraussetzungen gegeben sind, kann die Übernahme einer Bürgschaft abgelehnt werden, wenn die sich ergebenden Mieten oder Lasten im Vergleich zu den für Wohnraum gleicher Art, Lage und Ausstattung üblichen Mieten oder Lasten nicht vertretbar erscheinen.

2.3 Sonstige Bedingungen und Auflagen

Die Übernahme von Bürgschaften kann von sonstigen Bedingungen abhängig gemacht oder mit zusätzlichen Auflagen verbunden werden.

:

2.4 Bagatellegrenze

Bürgschaften für Darlehen von weniger als 10000 Deutsche Mark 5.000 € werden nicht übernommen.

2.5

Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Übernahme einer Bürgschaft besteht nicht.

3. Verfahren

3.1 Antragstellung, Entscheidung über den Antrag

3.1.1 3.1.1 Der Antrag auf Übernahme einer Bürgschaft ist unter Verwendung des von .der Landesbank Rheinland-Pfal z vorgeschriebenen Vor-
drucks für Mittel des sozialen Wohnungsbaues mit den darin aufgeführten Unterlagen bei der
Verwaltung der. kreisfreien oder der großen kreisangehörigen Stadt bzw. über die Verbandsge-
meinde /; verbandsfreie Gemeinde bei der Kreisverwal-
tung . zuständigen, Bewilligungsbehörde
für Maßnahmen gemäß Nr. 1.1, die zugleich mit Wohnungsbau- – oder Modernisierungs- mitteln
des Landes bzw. des Bundes gefördert werden sollen, zu stellen. Die Wfa erhält vom Antragstel-
ler oder der Antragstellerin eine Abschrift des Antrages.

Die Bewilligungsbehörde leitet den Bürgschaftsantrag an die Wfa erst dann weiter, wenn sie
den Antrag auf Bewilligung der Förderungsmittel soweit vorbereitet hat, dass der Bewilli- gungs-

bescheid unmittelbar nach der Anzeige über die Bürgschaftsannahme erteilt werden kann. Die Bewilligungsbehörde hat ausdrücklich zu bestätigen, dass die beantragten Förderungsmittel nach Übernahme der Bürgschaft bewilligt werden. In besonderen Fällen kann die Wfa Einsichtnahme in die Bewilligungsunterlagen verlangen.

in deren Bereich das Baugrundstück liegt, zu stellen. Die Stadtverwaltung/Kreisverwaltung [Behörde] leitet den Bürgschafts Antrag der Landesbank zur Entscheidung durch den Landesbewilligungsausschuss zu (vgl. § 2 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wohnungsbauförderung vom B. März 1990, GVBl. S. 60) zu.

3.1.2 Sollen nicht zugleich Maßnahmen gemäß Nr. 1.1 mit Wohnungsbau- – oder Modernisierungsmitteln des Landes bzw. des Bundes gefördert werden, so ist der Bürgschafts Antrag bei der Wfa zu stellen.

3.1.3 Die Entscheidung über den Bürgschafts Antrag trifft die Wfa. Sie hat in den Fällen, in denen zugleich Maßnahmen gemäß Nr. 1.1 mit Wohnungsbau- – oder Modernisierungsmitteln des Landes bzw. des Bundes gefördert werden sollen, die Bewilligungsbehörde unverzüglich von ihrer Entscheidung zu unterrichten.

-

3.1.2 Dem Antrag ist bei Mietwohnungen [eine Liquiditätsrechnung] eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. bei Eigentumsmaßnahmen eine [Belastungsberechnung] in vereinfachter Form sowie die Bestätigung des Darlehensgebers über die Richtigkeit der vom Darlehensnehmer im Bürgschafts Antrag und den dazugehörigen Unterlagen abgegebenen Erklärungen beizufügen, es sei denn, die Unterlagen liegen der zuständigen Stelle ohne dies vor..

Ist ein Antrag auf Gewährung öffentlicher Förderungsmittel gestellt, oder wird das Bauvorhaben mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert, bedarf es der Einreichung der in Satz 1 genannten Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht.

3.2 Bürgschaftsbescheid

3.2.1

-

3.2.1 Der BürgeDie Wfa prüft den Antrag dahin, ob die Voraussetzungen der Nummern 1.2.1.2, 1.2.3, 1.3, 1.56 und 2.2 vorliegen. Ist dies der Fall, erteilt er sie dem Darlehensnehmer/ DarlehensgeberDarlehensgeber nehmer und demoder der Darlehensnehmerin einen einen Bürg-

schaftsbescheid, der Darlehensgeber/Darlehensnehmer erhält eine Abschrift. Der Darlehensgeber erhält eine Abschrift.

3.2.22 Der Bürgschaftsbescheid ist auf drei Jahre befristet und besteht in der Zusage, die Bürgschaftserklärung abzugeben, wenn dem Bürgender Wfa folgende Unterlagen und Nachweise vorgelegt werden:

3.2.2.1.1 eine Anerkennung der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“ durch den Darlehensgeber und den Darlehensnehmer; die Vertragspartner des Darlehensvertrages;

3.2.2.2 eine Bestätigung des Darlehensgebers, dass

a) im Zeitpunkt der Darlehenszusage die Dauerfinanzierung der veranschlagten Gesamtkosten des Vorhabens gesichert ist,

-

b) das Bauvorhaben nach den ihm vorgelegten und von der Bauaufsicht genehmigten oder der Bauaufsichtsbehörde genehmigten oder ihr angezeigten Plänen durchgeführt ist; sofern kein bauaufsichtliches Verfahren vorgesehen ist, genügt auch eine Bestätigung gleichen Inhalts des bauleitenden Architekten oder sonstigen Bauverantwortlichen, „

c) bei Modernisierung und notwendiger Instandsetzung Modernisierung die Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt sind,

-

d) das beliebige Bauvorhaben ausreichend (z.B. zum gleitenden Neuwert (Neuwertversicherung)) gegen Brandschaden - und Sturmschaden versichert ist,

-

e) die dingliche Sicherung für das zu verbürgende Darlehen an der im Bürgschaftsbescheid ausbedungenen Rangstelle im Grundbuch rechtswirksam eingetragen ist, „,

f) der gesetzliche Lösungsanspruch nicht ausgeschlossen ist, falls dem Bürgschaftspfandrecht Hypotheken im Rang vorgehen oder gleichstehen,

-

g) sichergestellt ist, dass ein Aufrücken des Bürgschaftspfandrechts entsprechend der Tilgung der im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt, falls dem Bürgschaftspfandrecht Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen,

-

h) ihm keine Umstände bekannt sind, dass sich die Bonität des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmerin nach der Antragstellung verschlechtert hat;

3.2.2.3 in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe Buchstabe /bisc d) oder d der vom Darlehensgeber gefertigte oder eingeholte Schätzungsnachweis; im Falle der Nummern 1.1 Buchstabe c b) und c) zusätzlich eine die Bestätigung des Darlehensgebers über die Höhe der entstandenen Modernisierungs- und notwendigen Instandsetzungskostenkosten;

;

3.2.2.4 Abschrift der Schuldurkunde über das zu verbürgende Darlehens Darlehensvertrags;

3.2.2.5 die Zahlung des in Nummer 7 der AVB genannten zivilrechtlichen Bearbeitungsentgeltes;

..

3.2.2.6 einen Nachweis über die Belehrung des Darlehensnehmers, dass falsche Angaben zu subventionserheblichen Tatsachen zu einem Strafverfahren führen können.

3.2.3 3.2.3 Soweit erforderlich, kann im Einzelfall der Bürgschaftsbescheid weitere Voraussetzungen für die Erteilung der Bürgschaftserklärung enthalten.

3.3 Bürgschaftserklärung

3.3.1 Liegen die im Bürgschaftsbescheid genannten Voraussetzungen vor, gibt der Bürgedie Wfa gegenüber dem Darlehensgeber die Bürgschaftserklärung ab. Der Darlehensnehmer oder die Darlehens-- nehmerin erhält eine Abschrift.

3.3.2 Falls das zu verbürgende Darlehen in Raten ausgezahlt werden soll, kann die Bürgschaftserklärung schon vor Abgabe der in Nummer 3.2.2.2 Buchstabe b) und c) genannten Erklärungen sowie der in Nummer 3.2.2.3 zweiter Halbsatz genannten Bestätigung ausgehändigt werden.

3.3.2.1 Dient das Darlehen der Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nummer 1.1 Buchstaben a) (ausgenommen der Ersterwerb), und b , darf der Darlehensgeber das Darlehen nur nach Maßgabe des Baufortschritts auszahlen, höchstens bis zu 25 vom Hundert nach Fertigstellung der Kellerdecke, weiteren 25 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaues, weiteren 25 vom Hundert nach Anbringung des Innenputzes.

Die restlichen 25 vom Hundert dürfen erst ausgezahlt werden nach Erfüllung der in Nummer 3.2.2.2 Buchstabe b) genannten Voraussetzung ausgezahlt werden.

3.3.2.2 3.3.2.2 Wird das Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nummer 1.1 Buchstabe a) (nur Fall des Ersterwerbs) oderbis c d) gewährt, darf der Darlehensgeber das Darlehen bis zu 75 vom Hundert in Teilbeträgen zur Bezahlung fälliger Forderungen auszahlen; die zur Finanzierung der Maßnahme vorgesehenen Eigenmittel des Darlehensnehmers sind jedoch vor der Auszahlung des zu verbürgenden Darlehens einzusetzen. Die restlichen 25 vom Hundert des zu verbürgenden Darlehens dürfen nach Erfüllung der Nummer 3.2.2.2 Buchstabe c und Nummer 3.2.2.3 zweiter Halbsatz ausgezahlt werden; die zur Finanzierung der Maßnahme vorgesehenen Eigenmittel des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmerin sind jedoch vor der Auszahlung des zu verbürgenden Darlehens einzusetzen.

:

[Hhier können sich landesspezifische Regelungen anschließen; so wird Rheinland-Pfalz vorsehen, dass Modernisierungsdarlehen in einer Summe nach Fertigstellung der Arbeiten ausgezahlt werden.]

4. 4 Schlussbestimmungen

4.1 Die Rechnungsvorprüfung ist Aufgabe der Wfa gemäß § 100 Abs. 4 der Landeshaushaltsordnung hinsichtlich der Voraussetzungen für die Erteilung von Bürgschaftsbescheiden, sonstigen Entscheidungen, die im Zusammenhang mit der Übernahme einer Bürgschaft stehen, sowie des Eintritts als Bürge.

4.2

Soweit in diesen Richtlinien die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wfa erstellt, von dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und von der Wfa bekannt gemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung der Wfa nicht abgeändert werden, sofern in den Bemerkungen zu den Vordrucken und Vertragsmustern nicht etwas anderes bestimmt ist.

4.3 1 Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen Richtlinien sind nur mit vorheriger Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums und des Ministeriums der Finanzen zulässig.

4.42 Diese Verwaltungsvorschrift Richtlinien treten am 1. Januar 1991 20032 in Kraft; sie finden auf alle Bürgschaften Anwendung, deren Antrag nach dem 31. Dezember 1990 20021 bei den in Nummer 3.1.1 Satz 1 genannten Stellen eingeht.

4.53 Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift Richtlinie für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens vom 25. März 1981 (MinBl. S. 278), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 30. Dezember 1987 (MinBl. 1988 S. 88) , 15. November 1990 (BürgR 1991) außer Kraft; sie gilt nur noch für die Verwaltung und Abwicklung der nach ihr übernommenen Bürgschaften.

-

Anlage

Anlage BürgR 2003 Allgemeine Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens - AVB - Die AVB sind Bestandteil der Verwaltungsvorschrift für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens. 1 1 Art und Umfang der verbürgten Darlehen Bürgschaften werden nur für Darlehen zur Deckung der Gesamtkosten übernommen, die von Kapitalsammelstellen gewährt und durch Hypotheken oder Grundschulden am Baugrundstück dinglich gesichert werden. Die Bürgschaft lautet auf Euro. Das verbürgte Darlehen Das verbürgte Darlehn muss auf EURO lauten und muss auf Deutsche Mark lauten und darf nur nach den für langfristige Kredite geltenden allgemeinen Grundsätzen der Institutsgruppe kündbar oder fällig sein, der der Darlehensgeber angehört. Das Es Darlehen darf nur aus Gründen gekündigt oder fällig gestellt werden, die mit der Beleihung namentlich mit der Sicherheit des Darlehens oder der Person des Darlehensnehmers zusammenhängen; das gilt nicht für Kündigungen zum Zwecke der Zinsanpassung, soweit sie aus Gründen der Refinanzierung erforderlich und für die entsprechende Institutsgruppe vom Bürgen allgemein zugelassen sind. Das verbürgte Darlehen ist mit mindestens 1 vom Hundert

jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen (Tilgungsdarlehen). Die Vereinbarung einer Tilgungsstreckung oder einer Tilgungsaussetzung ist unschädlich. Wird eine Tilgungsstreckung, eine Tilgungsaussetzung oder keine laufende Tilgungszahlung vereinbart, ist der Bürge bei einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft so zu stellen, als wäre das Darlehen nach höchstens sieben Freijahren ab Bezugsfertigkeit mit 1 vom Hundert zuzüglich ersparter Zinsen getilgt worden. An die Stelle der Bezugsfertigkeit tritt der Nutzungsübergang, wenn das verbürgte Darlehen zum Erwerb vorhandenen Wohnraumes gewährt worden ist bzw. die Beendigung der Arbeiten, wenn das verbürgte Darlehen für die Modernisierung und notwendige Instandsetzung verwendet worden ist. Zinssatz, Auszahlungskurs und Verwaltungskosten dürfen nicht ungünstiger sein als die marktüblichen Bedingungen für Darlehen gleicher Art zur Zeit der Darlehenszusage. Vertragliche Vorbehalte zum Zwecke der Zinsanpassung sind zulässig, soweit sie aus Gründen der Refinanzierung erforderlich und für die entsprechende Institutsgruppe vom Bürgen allgemein zugelassen sind. Die Grundsätze der Nummern 1.1 bis 1.4 gelten für die dem verbürgten Darlehen im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen entsprechend. (weggefallen) Die Dauerfinanzierung der veranschlagten Gesamtkosten des Vorhabens muss im Zeitpunkt der Darlehenszusage gesichert sein. Erbbaurechte müssen den Vorschriften des § 33 Abs. 2 II. WoBauG§ 11 Abs. 3 Satz 2 WoFG entsprechen. Die Laufzeit des Erbbaurechts ist nur angemessen, wenn sie die des verbürgten Darlehens, wie sie sich aus den Vertragsbedingungen ergibt, um mindestens zehn Jahre übersteigt. 2 Umfang, Entstehen und Erlöschen der Bürgschaftsverpflichtung Die Bürgschaft wird als Ausfallbürgschaft übernommen. Der Bürge haftet aus der abgegebenen Bürgschaftserklärung für Ausfälle, welche der Gläubiger des verbürgten Darlehens oder Darlehensanteils an Kapital, Zinsen, laufenden Verwaltungskosten, Vorfälligkeits- und Verzugsentschädigungen und notwendigen baren Auslagen im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erleidet. Die Bürgschaft erstreckt sich auch auf Verbindlichkeiten aus Tilgungsstreckung oder auf Zusatzdarlehen, soweit dieses das Damnum für das Hauptdarlehen nicht übersteigt. Das Zusatzdarlehen muss entweder mit dem Hauptdarlehen im gleichen Grundpfandrecht oder mit diesem gleichrangig oder ihm im Range unmittelbar folgend gesichert sein und vor Beginn der Tilgung des Hauptdarlehens zurückgezahlt werden. Der Ausfall an Kapital gilt als festgestellt, wenn und soweit die Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers oder Darlehensnehmerin sowie etwa mithaftender Dritter durch Zahlungs- einstellung, Eröffnung des Konkurs/Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder auf sonstige Weise erwiesen ist und die Immobilierzwangsvollstreckung vom Darlehensgeber oder von einem Dritten durchgeführt ist. Werden nicht verbürgte Neben- leistungen bei der Zuteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt, mindert sich der dort festgestellte Ausfall an Kapital entsprechend. Der Bürge ist berechtigt, auch schon Zahlungen zu leisten bevor die Immobilierzwangsvollstreckung durchgeführt ist. Der Ausfall an rückständigen Zinsen, Tilgungen (einschließlich Verbindlichkeiten aus Tilgungsstreckung), laufenden Verwaltungskosten und Verzugsentschädigung gilt spätestens nach sechs Monaten vom Zeitpunkt des Eingangs der Anzeige über rückständige Beträge an gerechnet in Höhe der dann noch nicht gezahlten oder beigetriebenen rückständigen Beträge als festgestellt. 2.6 Die Forderungen des Darlehensgebers gehen, soweit ihn der Bürge befriedigt hat, mit Einschluss der Sicherheiten und aller Nebenrechte gemäß den §§ 774, 412, 401 BGB auf den Bürgen über. Soweit Sicherheiten nicht kraft Gesetzes auf den Bürgen übergehen, sind sie beim Forderungsübergang auf den Bürgen zu übertragen. Der Darlehensgeber ist im Rahmen des Bürgschaftsvertrages auf Verlangen verpflichtet, die auf den Bürgen übergegangenen Rechte für dessen Rechnung geltend zu machen. 2.7 Die Bürgschaft wird mit dem Zugang der

Bürgschaftserklärung beim Darlehensgeber wirksam. Sofern der Darlehensgeber die Darlehensvaluta in Raten auszahlt, wird die Bürgschaft nur entsprechend den in Nummern 3.3.2.1 oder 3.3.2.2 der Bürgschaftsrichtlinien Bürgschaftsbestimmungenrichtlinien zugelassenen Auszahlungsraten wirksam. 2.8 Eine Prüfung der Richtigkeit der vom Darlehensgeber abgegebenen Bestätigungen und Erklärungen nimmt der Bürge erst dann vor, wenn er aus der Bürgschaft in Anspruch genommen werden soll. 2.9 Der Bürge kann aus der Bürgschaft nicht in Anspruch genommen werden, wenn a) sich die vor Wirksamwerden der Bürgschaft abgegebenen Bestätigungen oder Erklärungen des Darlehensgebers als unrichtig erweisen, es sei denn, dass die Unrichtigkeit für die Übernahme der Bürgschaft unerheblich war; im Streitfall hat der Darlehensgeber nachzuweisen, dass seine Bestätigungen und Erklärungen richtig waren oder ihn an der Unrichtigkeit kein Verschulden trifft; oder b) der Darlehensgeber seine sich aus diesen AVB ergebenden Verpflichtungen bei der Verwaltung und Abwicklung des verbürgten Darlehens verletzt, es sei denn, dass die Inanspruchnahme des Bürgen dadurch nicht verursacht oder erweitert worden ist; oder c) der Darlehensgeber das verbürgte Darlehen aus Gründen kündigt, die nicht mit der Beleihung zusammenhängen (Nummer 1.2 Satz 2). Ist ein Darlehen nur teilweise verbürgt, so sind alle planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen auf den verbürgten Darlehensteil zu verrechnen. Stundet der Darlehensgeber fällige Zins- und Tilgungsbeträge ohne schriftliche Einwilligung des Bürgen länger als sechs Monate, so wird der Bürge von der Bürgschaftsverpflichtung für die gestundeten Beträge frei. 2.12 Die Bürgschaft erlischt mit der Rückzahlung der verbürgten Darlehensforderung nebst aller verbürgten Nebenleistungen. Der Darlehensgeber hat dem Bürgen die erfolgte Rückzahlung mitzuteilen.

Pflichten des Darlehensgebers Der Darlehensgeber hat die Erfüllung der ihm und dem Darlehensnehmer oder der Darlehensnehmerin in diesen Allgemeinen Vertragsbedingungen auferlegten Verpflichtungen sicherzustellen. Der Darlehensgeber ist verpflichtet, bei der Gewährung, Verwaltung und Abwicklung des verbürgten Darlehens und der für dieses Darlehen bestellten Sicherheiten auch nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmerin die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden. Der Darlehensgeber ist insbesondere verpflichtet, a) die Richtigkeit der vom Darlehensnehmer oder der Darlehensnehmerin abgegebenen Erklärungen im Bürgschaftsantrag und den dazugehörigen Unterlagen zu prüfen, b) die Bonität des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmerin im Zeitpunkt der Antragstellung festzustellen, c) dem Bürgen die für die Verwaltung der Bürgschaft notwendigen Auskünfte zu erteilen, d) den Bürgen von Kündigungsgründen hinsichtlich des Darlehens unverzüglich zu unterrichten, sobald ihm solche bekannt werden, e) Maßnahmen zur Einziehung von Rückständen zu ergreifen, f) dem Bürgen innerhalb von sechs Monaten seit Fälligkeit den Verzug des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmerin und die Höhe der Rückstandsbeträge schriftlich mitzuteilen und ihn über seine bisherigen Maßnahmen zur Einziehung der Rückstände zu unterrichten; diese Verpflichtung gilt auch für die folgenden Fälligkeiten, solange der Schuldner in Verzug bleibt, g) zu einer Vereinbarung über eine für den Bürgen nachteilige Veränderung des Schuldverhältnisses oder der bestellten Sicherheiten seine Zustimmung einzuholen. 3.4 Der Darlehensgeber hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns dafür einzustehen, dass a) a) die in Nummer 1 der AVB genannten Voraussetzungen vorliegen, b) b) in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe a) der Richtlinien (ausgenommen der Ersterwerb) das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht bezugsfertig war und in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe c) der Richtlinien die Modernisierung und notwendige Instandsetzung im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht abgeschlossen war, c) c) die Durchführung des Bauvorhabens nach den ihm vorgelegten und von der Bauaufsichtsbehörde

genehmigten oder der Bauaufsichtsbehörde genehmigten oder ihr angezeigten Plänen erfolgt durchgeführt ist; sofern kein bauaufsichtliches Verfahren vorgesehen ist, genügt eine Bestätigung diesen Inhalts des bauleitenden Architekten oder eines sonstigen Bauverantwortlichen,, d) d) bei Modernisierung und notwendiger Instandsetzung die Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt worden sind, e) e) eine ausreichende Versicherung des beliehenen Bauvorhabens (z.B. zum gleitenden Neuwert (Neuwertversicherung) gegen Brand- und Sturm-schaden besteht und aufrechterhalten wird, f) die dingliche Sicherung für das zu verbürgende Darlehen an der im Bürgschaftsbescheid ausbedungenen Rangstelle im Grundbuch rechtswirksam eingetragen ist, g) der gesetzliche Lösungsanspruch nicht ausgeschlossen ist oder werden kann, falls dem verbürgten Pfandrecht Hypothekendarlehen im Range vorgehen oder gleichstehen, h) ein Aufrücken des verbürgten Pfandrechtes entsprechend der Tilgung der im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen (Grundpfandrechte) gesichert ist, falls dem verbürgten Pfandrecht Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen, i) für das zu verbürgende Darlehen eine vollstreckbare Ausfertigung der Schuldurkunde Grundpfandrechtsbestellungsurkunde mit der Unterwerfung aller Darlehensnehmer unter die sofortige Zwangsvollstreckung erteilt und bei Schuldnerwechsel auf die neuen Schuldner umgeschrieben wird, j) j) für das verbürgte Darlehen ein besonderes Darlehenskonto geführt wird. 3.5 Auf Verlangen des Bürgen ist der Darlehensgeber verpflichtet, das verbürgte Darlehen zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen, wenn a) fällige Leistungen länger als sechs Monate rückständig sind, b) der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin die im Darlehensvertrag und in ' Nummer 4 der AVB genannten Verpflichtungen nicht erfüllt, c)) eine Beschlagnahme des Pfandgrundstückes oder eines Teils zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet wird, d) das verbürgte Darlehen nach Auffassung des Bürgen gefährdet ist, e) der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin die Zahlungen einstellt, oder in Konkurs gerät oder das Vergleichsverfahren Insolvenzverfahren über sein oder ihr Vermögen eröffnet wird, f) bei einer Veräußerung des Grundstücks die Übernahme der persönlichen Schuld durch den Erwerber nicht zustande kommt, g) Grundstückserträge gepfändet werden, h) der Grundstückseigentümer ohne Zustimmung des Bürgen Grundstückserträge abtritt oder in sonstiger Weise darüber verfügt. Der Darlehensgeber darf nur im Einvernehmen mit dem Bürgen das Darlehen kündigen oder die Zwangsversteigerung betreiben. Der Darlehensgeber ist verpflichtet, von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin, gegen den oder Pfandeigentümer oder Pfand- eigentümerin und von ihm bekannt gewordenen in Nummer 3.5 aufgeführten Tatbeständen dem Bürgen unverzüglich Mitteilung zu machen. Erwirbt der Darlehensgeber im Zuge der Verwertung der bestellten Sicherheit das Pfandgrundstück und macht er Bürgschaftsansprüche geltend, so kann der Bürge verlangen, dass ihm das Eigentum an dem Pfandgrundstück zum Gestehungspreis und gegen Ersatz der dem Darlehensgeber entstandenen Kosten übertragen wird und ihm die bisherigen Darlehen des Darlehensgebers zu den gleichen Bedingungen ohne besondere Entgelte weitergewährt werden. Erwirbt der Bürge oder ein Dritter im Zwangsversteigerungsverfahren das Grundstück, so ist der Darlehensgeber auf Verlangen des Bürgen verpflichtet, das verbürgte Darlehen und das zu seiner Sicherung bestellte Grundpfandrecht sowie von ihm gewährte, weitere dinglich gesicherte Darlehen zu den bisherigen Bedingungen ohne besondere Entgelte fortbestehen zu lassen, es sei denn, dass begründete Bedenken gegen die Person des Erwerbers geltend gemacht werden. Erwirbt der Darlehensgeber im Zuge der Verwertung der bestellten Sicherheit das Pfandgrundstück und macht er Bürgschaftsansprüche geltend, so kann der Bürge verlangen, dass ihm das Eigentum an dem Pfandgrundstück zum Gestehungspreis und gegen Ersatz der dem Darle-

hensgeber entstandenen Kosten übertragen wird und ihm die bisherigen Darlehen des Darlehensgebers zu den gleichen Bedingungen ohne besondere Entgelte weitergewährt werden. Erwirbt der Bürge oder ein Dritter im Zwangsversteigerungsverfahren das Grundstück, so ist der Darlehensgeber auf Verlangen des Bürgen verpflichtet, das verbürgte Darlehen und das zu seiner Sicherung bestellte Grundpfandrecht sowie von ihm gewährte, weitere dinglich gesicherte Darlehen zu den bisherigen Bedingungen ohne besondere Entgelte fortbestehen zu lassen, es sei denn, dass begründete Bedenken gegen die Person des Erwerbers geltend gemacht werden.

4 Pflichten des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmerin 4.1 Der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin hat die mit dem verbürgten Darlehen geförderten Bauten fortlaufend in gutem Zustand zu halten. Er oder sie hat ferner die Verpflichtung, von dem Bürgen geforderte Ausbesserungen und Erneuerungen fristgemäß vorzunehmen und baubehördliche Auflagen zu erfüllen. 4.2 Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin verpflichtet, entweder es nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, die von dem Bürgen genehmigt sind, innerhalb angemessener Frist wieder aufzubauen bzw. wiederherzustellen oder die Entschädigung oder Versicherungsleistung zur Rückzahlung des verbürgten Darlehens zu verwenden. 4.3 Wesentliche Veränderungen der Baulichkeiten, besonders auch ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch oder eine Änderung der Nutzung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Bürgen. 4.4 Der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin ist ferner verpflichtet, dem Bürgen auf Aufforderung alle für die übernommene Bürgschaft erforderlichen Auskünfte zu erteilen. 5 5 Prüfungs- und Besichtigungsrecht Das Ministerium der Finanzen, der Landesrechnungshof und die Landesbank Rheinland-Landestreuhandstelle -Pfalz - Ressort der Landesbank Rheinland-Pfalz

Der Bürge, das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium und der Landesrechnungshof-Landestreuhandstelle - haben gegenüber dem Darlehensnehmer oder der Darlehensnehmerin und dem Darlehensgeber ein Prüfungsrecht und das Recht, Auskünfte zu verlangen. Das Prüfungs- und Auskunftsrecht gegenüber dem Darlehensgeber beschränkt sich auf die mit der Kreditgewährung im Zusammenhang stehenden Unterlagen. Die genannten Stellen sind außerdem befugt, das belastete Grundstück und die Baulichkeiten zu jeder angemessenen Tageszeit durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen. Im Falle der Rückbürgschaft nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarungen vom 17. Dezember 2001 / 28. Februar 2002 und vom 20. Juni 1995 / 14. Februar 1996 und der Bundesbürgschaftsrichtlinien für den Wohnungsbau vom 15. Dezember 1959/30. April 1962 (Bundesanzeiger Nr. 11 vom 19. Januar 1960/, Nr. 91 vom 15. Mai 1962) steht dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und dem Bundesrechnungshof ein gleiches Prüfungs- und Besichtigungsrecht zu. Die Prüfung durch den Landesrechnungshof regelt sich nach § 91 LHO. 6 Kosten

Die durch den Abschluss, die Erfüllung und die Abwicklung des Bürgschaftsvertrages entstehenden Kosten, Abgaben und Bearbeitungsentgelte trägt der Darlehensnehmer. Dies gilt auch für die Kosten einer Besichtigung und der etwa geforderten Buch- oder Betriebsprüfung.

7 Bearbeitungsentgelt 7.1 Für die Übernahme und Verwaltung der Bürgschaft wird ein zivilrechtliches Bearbeitungsentgelt erhoben. Es beträgt einmalig 2 vom Hundert des verbürgten Darlehensbetrages. Das Bearbeitungsentgelt wird fällig in Höhe von 1 vom Hundert mit dem Zugang des Bürgschaftsbescheides und mit 1 vom Hundert vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung. 7.2 Wird vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung auf die Übernahme der Bürgschaft verzichtet, beträgt das Bearbeitungsentgelt 1 vom Hundert. 7.3 Im Falle von Anschlussfi-

finanzierungen von verbürgten Darlehen bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel wird einmalig ein Bearbeitungsentgelt von 0,5 vom Hundert des verbürgten Darlehensrestbetrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird fällig mit dem Zugang der Zustimmung des Bürgen beim Darlehensgeber. 7.4 Das nach Nummer 7.1 zu entrichtende Bearbeitungsentgelt trägt der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin. 8 Rechtsnachfolger

8.1 Im Falle der Schuldübernahme gilt die Bürgschaft nur dann weiter, wenn der Bürge der Schuldübernahme vorher schriftlich zugestimmt hat. Das Gleiche gilt bei der Abtretung der Darlehensforderung. 8.2 Darlehensnehmer und Darlehensgeber 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. 9

Schriftwechsel

Sämtliche Verhandlungen in Bürgschaftsangelegenheiten sind ausschließlich mit der Landesbank Rheinland-Pfalz - Landestreuhandstelle Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz - Ressort der Landesbank Rheinland-Pfalz - ,der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen die im Auftrag des Ministeriums der Finanzen tätig wird, zu führen. 10

Erfüllungsort und Gerichtsstand Erfüllungsort für alle aus der Bürgschaft sich ergebenden Verbindlichkeiten ist Mainz . Anhang (nur gültig in den neuen Ländern) [noch nicht abschließend abgestimmt] Besondere Regelungen zu den Bürgschaftsbestimmungen und zu den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (AVB) für zusätzliche Übergangsbürgschaften für Darlehen Übergangsbürgschaften für Darlehen im erststelligen Beleihungsraum

Wenn im Zeitpunkt der Darlehensgewährung erkennbar ist, dass aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen eine dingliche Sicherung durch ein Grundpfandrecht noch nicht möglich ist, können bis zum Zeitpunkt der dinglichen Sicherung Übergangsbürgschaften übernommen werden. Im Einzelnen gilt folgendes: Übergangsbürgschaften können für Darlehen übernommen werden, die vom Betrag her nach Gesetz (§§ 11 und 12 Hypothekendarlehensgesetz, § 54a Abs. 2 Nr. 1a Gesetz über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen) oder Satzung allein gegen dingliche Sicherung im erststelligen Beleihungsraum gewährt werden können; für Bausparkassendarlehen gilt insoweit § 7 Gesetz über Bausparkassen. Übergangsbürgschaften werden auch für Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen bis zur Höhe des tatsächlich an den Darlehensnehmer ausgezahlten Betrages gewährt. Für Übergangsbürgschaften erfolgt eine Berechnung der Wohnfläche entsprechend Nr. 1.2 der Richtlinien nicht. Auch eine Übergangsbürgschaft kann nur für den Betrag übernommen werden, für den die Verzinsung und Tilgung des verbürgten Darlehens und der ihm vorgehenden oder gleichrangigen Lasten neben angemessenen Bewirtschaftungskosten, ohne Berücksichtigung der Abschreibung auf die Dauer gesichert erscheinen. Nr. 2.2.2 der Richtlinien bleibt unberührt. Die Eigentumsverhältnisse dürfen nicht bestritten sein. Die Bürgschaft wird nur bis zur dinglichen Sicherung des Grundpfandrechts übernommen. Die Bürgschaft bleibt nur dann auch nach der Eintragung erhalten, wenn das Grundpfandrecht wegen vorgehender Rechte, die nicht erkennbar waren, oder aus Gründen, die der Darlehensgeber nicht zu vertreten hat, nicht an der beantragten Rangstelle eingetragen ist. In diesem Falle hat der Darlehensgeber die Bürgschaftsstelle zu unterrichten. Über einen Antrag auf Übernahme einer Übergangsbürgschaft wird im vereinfachten Verfahren entschieden. Es ist ein besonderes Antragsformular zu verwenden, das bei der Bürgschaftsstelle zu erhalten ist. Die Angaben werden erst im Bürgschaftsfalle geprüft. Die Bürgschaft wird nach Zahlung des Bearbeitungsentgeltes mit dem Zugang der Eingangsbestätigung des Bürgschaftsantrages wirksam. Das einmalige Bearbeitungsentgelt beträgt abweichend von Nr. 7.1 und Nr. 7.2 der AVB 0,5

v. H. des zu verbürgenden Darlehens, höchstens jedoch 7.500 Euro. Bürgschaften für Darlehen im nachstelligen Beleihungsraum

Die Bürgschaftserklärung kann auch für Darlehen im nachstelligen Beleihungsraum schon vor Eintragung des Grundpfandrechts oder Vorlage einer Notarbescheinigung abgegeben werden, wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen eine dingliche Sicherung noch nicht möglich ist. Die Voraussetzungen für eine Übergangsbürgschaft müssen vorliegen (beachte Nr. 1 AVB). Eine Entscheidung kann jedoch nicht im vereinfachten Verfahren getroffen werden. und Gerichts- stand ist Düsseldorf.

Anlage

- MBI. NRW. 2003 S. 682

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)