



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 15.11.1990

Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (BürgR 1991) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 15.11.1990 - IV C 2.421-1230/90¹⁾

201.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 15.2.1991 = MB1.NW. Nr. 7 einschl.)

15. 11. 90 (1)

Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (BürgR 1991)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 15.11.1990 - IV C 2.421-1230/90¹⁾

Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (WFA) übernimmt Bürgschaften nach Maßgabe

- des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 1990 (BGB1. I S. 1730), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 (BGB1. II S. 885),
- der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGB1.1 S. 2178),

- des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WoBauFördG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1979 (GV. NW. S. 630), geändert durch Gesetz vom 28. November 1989 (GV. NW. S. 640), - SGV. NW. 237 -

und der folgenden Bestimmungen:

I. Art der Vorhaben

1. Förderungsfähige Maßnahmen

Bürgschaften können übernommen werden für Darlehen

- a) zur Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude, Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude;
- b) zum Ersterwerb von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen;
- c) zur Modernisierung und notwendigen Instandsetzung von Wohnraum;
- d) zum Erwerb vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte;
- e) zur Anschlußfinanzierung von verbürgten Darlehen auch bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel.

2. Wohn- und Nutzfläche

(1) Bürgschaften für Darlehen zur Schaffung und zum Ersterwerb von Wohnraum (Nummer I Buchstaben 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.

(2) Enthält die Wirtschaftseinheit nicht nur Wohnraum im Sinne des Absatzes I, 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 II. BV) zu mehr als 662/3 vom Hundert auf Wohnraum nach Absatz I entfällt.

(3) Ist der in Absatz 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.

(4) Die Wohnfläche ist nach den Vorschriften der II. BV zu berechnen. Entsprechendes gilt für die Berechnung der Nutzflächen der gewerblichen Räume; die Grundfläche von Zubehörräumen ist anzurechnen,

soweit sie den bei Wohnungen üblichen Umfang über-steigt.

3. Modernisierung und notwendige Instandsetzung

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

(2) Soweit die Förderung der Modernisierung und der notwendigen Instandsetzung nicht alle Maßnahmen im Sinne des § 11 Abs. 6 II. BV einbezieht (vgl. Nummern 2.1 und 2.2 ModR 1990 - SMB1. NW. 2375), gelten diese Beschränkungen auch für die Bürgschaftsübernahme.

4. Nichtförderungsfähige Bauten

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

5. Nicht verbürgungsfähige Darlehen

(1) Bürgschaften werden nicht übernommen für

a) Darlehen aus Mitteln öffentlicher Haushalte,

b) Darlehen an die öffentliche Hand,

c) Arbeitgeberdarlehen,

d) Lastenausgleichsdarlehen,

e) Zwischenfinanzierungsdarlehen,

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

g) Darlehen ausschließlich zur Finanzierung von Schönheitsreparaturen.

(2) Bürgschaften werden in der Regel nicht übernommen, wenn im Zeitpunkt der Antragstellung

a) in den Fällen Nummer I Buchstabe a das Bauvorhaben bereits bezugsfertig,

b) in den Fällen Nummer I Buchstabe c die Modernisierung und notwendige Instandsetzung bereits abgeschlossen war.

6. 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.

II. Bedingungen

7. Art der Bürgschaft

Bürgschaften werden als Ausfallbürgschaften nach Maßgabe der als Anlage beigefügten „Allgemeinen Anlage Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“ (AVB) übernommen. Die AVB sind Bestandteil dieser Richtlinien.

8. Bürgschaftsgrenze

(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) Auch wenn die in Absatz I 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.

') MBI.NW. 1990 S. 1733.

15. 11. 90 (1)

201. Ergänzung-SMB1.NW.-(Stand 15.2.1991 = MB1.NW. Nr. 7 einschl.)

2378

9. Sonstige Bedingungen und Auflagen

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

10. Bagatellgrenze

Bürgschaften für Darlehen von weniger als 10000,-Deutsche Mark werden nicht übernommen.

11. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Übernahme einer Bürgschaft besteht nicht.

III. Verfahren

12. Antragstellung, Entscheidung über den Antrag

(1) Der Antrag auf Übernahme einer Bürgschaft ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters mit den darin aufgeführten Unterlagen zu stellen

- a) bei der zuständigen Bewilligungsbehörde für Maßnahmen gemäß Nummer I, die zugleich mit Wohnungsbau- oder Modernisierungsmitteln des Landes bzw. Bundes gefördert werden sollen,
- b) bei der WFA für Maßnahmen gemäß Nummer I, die nicht mit Wohnungsbau- oder Modernisierungsmitteln des Landes bzw. Bundes gefördert werden sollen.

(2) In den Fällen des Absatzes I Buchstabe a) leitet die Bewilligungsbehörde den Bürgschaftsantrag an die WFA erst dann weiter, wenn sie den Antrag auf Bewilligung der Förderungsmittel so weit vorbereitet hat, daß der Bewilligungsbescheid unmittelbar nach der Anzeige über die Bürgschaftsübernahme unterzeichnet und erteilt werden kann. Die Bewilligungsbehörde hat ausdrücklich zu bestätigen, daß die beantragten Förderungsmittel bereitstehen und nach Übernahme der Bürgschaft bewilligt werden. In besonderen Fällen kann die WFA Einsichtnahme in die Bewilligungsunterlagen verlangen.

In den Fällen des Absatzes I Buchstabe b) ist dem Bürgschaftsantrag eine Bestätigung des Darlehensgebers über die Richtigkeit der Angaben der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers beizufügen.

(3) Die Entscheidung über den Bürgschaftsantrag trifft die WFA. Sie hat in den Fällen des Absatzes I Buchstabe a) die Bewilligungsbehörde unverzüglich von ihrer Entscheidung zu unterrichten.

13. Bürgschaftsbescheid

(1) Die WFA prüft den Antrag dahin, ob die Voraussetzungen der Nummer 2 Abs. 2 und 3, Nummern 3, 6 und 8 vorliegen. Ist dies der Fall, erteilt sie der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer einen Bürgschaftsbescheid, der Darlehensgeber erhält eine Abschrift.

(2) Der Bürgschaftsbescheid ist auf 3 Jahre befristet und besteht in der Zusage, die Bürgschaftserklärung abzugeben, wenn der WFA folgende Unterlagen und Nachweise vorgelegt werden:

1. eine Anerkennung der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“ durch die Vertragspartner des Darlehensvertrages;

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 Bauaufsicht angezeigten Plänen durchgeführt ist,

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

d) das beliehene Bauvorhaben ausreichend 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 Löschungsanspruch 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 der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers nach der Antragstellung verschlechtert hat;

3. in den Fällen Nummer I Buchstaben c oder d der vom Darlehensgeber gefertigte oder einge holte Schätzungsbeleg, im Falle der Nummer I Buchstabe c zusätzlich eine Bestätigung des Darlehensgebers über die Höhe der entstandenen Modernisierungs- und notwendigen Instandsetzungskosten;

4. Abschrift der Schuldurkunde über das zu verbürgende Darlehen;

5. die Zahlung des in Nummer 22 der AVB genannten zivilrechtlichen Bearbeitungsentgeltes.

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

14. Bürgschaftserklärung

(1) Liegen die im Bürgschaftsbescheid genannten Voraussetzungen vor, erteilt die WFA dem Darlehensgeber die Bürgschaftserklärung. Die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer erhält eine Abschrift.

(2) Falls das zu verbürgende Darlehen in Raten ausgezahlt werden soll, kann die Bürgschaftserklärung schon vor Abgabe der in Nummer 13 Abs. 2 Ziffer 2 Buchstaben b und c genannten Erklärungen sowie der in Nummer 13 Abs. 2 Ziffer 3 zweiter Halbsatz genannten Bestätigung aus gehändigt werden.

1. Dient das Darlehen der Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nummer I Buchstaben a 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 Nummer 13 Abs. 2 Ziffer 2 Buchstabe b.

2. Wird das Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nummer I Buchstabe c 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 der Darlehensnehmerin oder 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 13 Abs. 2 Ziffer 2 Buchstabe c und Nummer 13 Abs. 2 Ziffer 3 zweiter Halbsatz ausgezahlt werden. --

rv.

Schlußbestimmungen

15. Rechnungsvorprüfung

Die Rechnungsvorprüfung ist Aufgabe der WFA gemäß § 100 Abs. 4 der Landeshaushaltssordnung hinsichtlich der Voraussetzungen für die Erteilung von Bürgschaftsbescheiden, sonstigen Entscheidungen, die

201.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 15.2.1991 = MB1.NW. Nr. 7 einschl.)

15. 11. 90 (2)

im Zusammenhang mit der Übernahme einer Bürgschaft stehen, sowie des Eintritts als Bürge.

16. Vordrucke und Vertragsmuster

Soweit in diesen Bestimmungen 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 bekanntgemacht. 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.

17. Ausnahmen und Inkrafttreten

. (1) Abweichungen von den vorstehenden Richtlinien sind nur mit vorheriger Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums zulässig.

(2) Diese Richtlinien finden auf alle nach dem 31. 12. 1990 bei der WFA eingehenden Bürgschaftsanträge Anwendung.

(3) Die Richtlinien über die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens, RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 10. 11. 1980 treten mit Ablauf des 31. 12. 1990 außer Kraft. Sie gelten nur noch für die Verwaltung und Abwicklung der nach ihnen übernommenen Bürgschaften.

Anlage BürgR 1991

Allgemeine Vertragsbedingungen

für die Übernahme von Bürgschaften

zur Förderung des Wohnungswesens
durch die Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) sind Bestandteil der Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens.

I. Art und Umfang der verbürgten Darlehen

1. (1) Bürgschaften werden nur für Darlehen zur Deckung der Gesamtkosten übernommen, die von Kapitalsammelstellen gewährt und durch Hypotheken oder Grundschulden am Baugrundstück dinglich gesichert werden.
(2) Das verbürgte Darlehen 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 Darlehen darf nur aus Gründen gekündigt oder fällig gestellt werden, die mit der Beleihung namentlich mit der Sicherheit des Darlehens oder der Person der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers zusammenhängen; das gilt nicht für Kündigungen zum Zwecke der Zinsanpassung, soweit sie aus Gründen der Refinanzierung erforderlich und für die entsprechende Institutsgruppe von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, im folgenden Bürge genannt, allgemein zugelassen sind.

2. (1) 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 7 Jahren 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 Darle-

hen für die Modernisierung und notwendige Instand-Setzung verwendet worden ist.

- (2) Zinssatz, Auszahlungskurs und Verwaltungskosten dürfen nicht ungünstiger sein als die marktüblichen Bedingungen für Darlehen gleicher Art zur Zeit der Darlehenszusage. Vertragliche Vorbehalte zum Zweck der Zinsanpassung sind zulässig, soweit sie aus Gründen der Refinanzierung erforderlich und für die entsprechende Institutsgruppe vom Bürgen allgemein zugelassen sind.

3. Die Grundsätze der Nummern 1 und 2 gelten für die dem verbürgten Darlehen im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen entsprechend.

4. (weggefallen)

5. Die Dauerfinanzierung der veranschlagten Gesamtkosten des Vorhabens muß im Zeitpunkt der Darlehenszusage gesichert sein.

6. Das verbürgte Darlehen muß außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Darlehen dinglich gesichert werden.

7. Erbaurechte müssen den Vorschriften des § 33 Abs. 2 II. WoBauG entsprechen.

II.

Umfang, Entstehen und Erlöschen der Bürgschaftsverpflichtung

(1) Die Bürgschaft wird als Ausfallbürgschaft übernommen.

(2) Der Bürge haftet aus der abgegebenen Bürgschaftserklärung für Ausfälle, welche der Gläubiger des verbürgten Darlehens oder Darlehensanteils an Kapital, Zinsen, laufenden Verwaltungskosten, Verzugsentschädigung 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.

(3) Der Ausfall an Kapital gilt als festgestellt, wenn und soweit die Zahlungsunfähigkeit der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers sowie etwa mithaltender Dritter durch Zahlungseinstellung, Eröffnung des Konkurs- oder Vergleichsverfahrens, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder auf sonstige Weise erwiesen ist und die Immobiliarvollstreckung vom Darlehensgeber oder von einem Dritten durchgeführt ist. Werden nicht verbürgte Nebenleistungen bei der Zuteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt, mindert sich der dort festgestellte Ausfall an Kapital entsprechend.

(4) Der Bürge ist berechtigt, auch schon Zahlungen zu leisten, bevor die Immobiliarvollstreckung durchgeführt ist.

(5) 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.

(6) Die Forderungen des Darlehensgebers gehen, soweit ihn der Bürge befriedigt hat, mit Einschluß der Sicherheiten und aller Nebenrechte gemäß §§ 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.

15. 11. 90 (2)

201.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 15.2.1991 = MB1.NW. Nr. 7 einschl.)

9- 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 Nummer 14 Abs. 2 der Bürgschaftsrichtlinien zugelassenen Auszahlungsarten wirksam.

10. (1) 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) 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 I Abs. 2 Satz 2).

11. Ist ein Darlehen nur teilweise verbürgt, so sind alle planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen auf den verbürgten Darlehensteil zu verrechnen.

12. 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.

13. Die Bürgschaft erlischt mit der Rückzahlung der verbürgten Darlehensforderung nebst allen verbürgten Nebenleistungen. Der Darlehensgeber hat dem Bürgen die erfolgte Rückzahlung mitzuteilen.

III. Pflichten des Darlehensgebers

14. Der Darlehensgeber hat die Erfüllung der ihm und der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer in diesen Allgemeinen Vertragsbedingungen auferlegten Verpflichtungen sicherzustellen.

15. (1) 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 der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden.

(2) Der Darlehensgeber ist insbesondere verpflichtet,

- a) die Richtigkeit der von der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer abgegebenen Erklärungen im Bürgschaftsantrag und den dazugehörigen Unterlagen zu prüfen,
- b) die Bonität der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers 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 6 Monaten seit Fälligkeit den Verzug der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers 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 die Schuldnerin oder 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) Der Darlehensgeber hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns dafür einzustehen, daß

- a) die in Abschnitt I der AVB genannten Voraussetzungen vorliegen,
- b) in den Fällen Nummer I Buchstabe a der Richtlinien das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht bezugsfertig war und in den Fällen der Nummer I Buchstabe c der Richtlinien die Modernisierung und notwendige Instandsetzung im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht abgeschlossen war,
- c) die Durchführung des Bauvorhabens nach den ihm vorgelegten und von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten oder der Bauaufsichtsbehörde angezeigten Plänen erfolgt,
- d) bei Modernisierung und notwendiger Instandsetzung die Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt worden sind,
- e) eine ausreichende Versicherung des beliehenen Bauvorhabens zum gleitenden Neuwert (Neuwertversicherung) gegen Brand und Sturmschaden besteht und aufrechterhalten wird,
- f) die dingliche Sicherung für das zu verbürgende Darlehen an der im Bürgschaftsbescheid ausbedeuteten Rangstelle im Grundbuch rechtswirksam eingetragen ist,
- g) der gesetzliche Löschungsanspruch 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 mit der Unterwerfung aller Darlehensnehmer unter die sofortige Zwangsvollstreckung erteilt und bei Schuldnerwechsel auf die neuen Schuldner umgeschrieben wird,
- j) für das verbürgte Darlehen ein besonderes Darlehenskonto geführt wird.

16. (1) 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) die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer die im Darlehensvertrag und im Abschnitt IV 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) die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer die Zahlungen einstellt, in Konkurs gerät oder das Vergleichsverfahren über sein Vermögen eröffnet wird,
- f) bei einer Veräußerung des Grundstücks die Übernahme der persönlichen Schuld durch die Erwerbe-rin oder den Erwerber nicht zustande kommt,
- g) Grundstückserträge gepfändet werden, h) die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer ohne Zustimmung des Bürgen Grundstückserträge abtritt oder in sonstiger Weise darüber verfügt.

(2) Der Darlehensgeber darf nur im Einvernehmen mit

201.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 15.2.1991 = MB1.NW. Nr. 7 einschl.)

15. 11. 90 (3)

dem Bürgen das Darlehen kündigen oder die Zwangsversteigerung betreiben.'

17. (1) Der Darlehensgeber ist verpflichtet, von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen und von ihm bekanntgewordenen, in Nummer 16 aufgeführten, Tatbeständen dem Bürgen unverzüglich Mitteilung zu machen.

(2) 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 Pf andgrundstück zum Gestehungspreis und gegen Er-. satz der dem Darlehensgeber entstandenen Kosten übertragen wird und ihm die bisherigen Darlehen des Darlehensgebers zu den gleichen Bedingungen ohne besondere Entgelte weitergewährt werden.

(3) Erwerben der Bürge oder Dritte 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 der Erwerberin oder des Erwerbers geltend gemacht werden.

rv.

Pflichten der Darlehensnehmer

18. (1) Darlehensnehmer haben die mit dem verbürgten Darlehen geförderten Bauten fortlaufend in gutem Zustand zu halten.

Von dem Bürgen geforderte Ausbesserungen und Erneuerungen sind fristgemäß vorzunehmen und baubehördliche Auflagen zu erfüllen.

(2) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist es entweder nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, die von dem Bürgen genehmigt sind, innerhalb angemessener Frist wieder aufzubauen bzw. wiederherzustellen oder die Entschädigung oder Versicherungsleistung ist zur Rückzahlung des verbürgten Darlehens zu verwenden.

(3) Wesentliche Veränderungen der Baulichkeiten, besonders auch ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch oder eine Änderung der Nutzung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Bürgen.

19. Dem Bürgen sind auf Aufforderung alle für die übernommene Bürgschaft erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

/

V. Prüfungs- und Besichtigungsrecht

20. Der Bürge, das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium und der Landesrechnungshof haben gegenüber der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer und dem Darlehensgeber ein Prüfungsrecht und das Recht, Auskünfte zu verlangen. Das Prüfungsund 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 Bundesbürgschaftsrichtlinien für den Wohnungsbau vom 15. 12. 1959/30. 4. 1962 (Bundesanzeiger Nummer 11 vom 19. 1. 1960/Nummer 91 vom 15. 5. 1962) steht dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und dem Bundesrechnungshof ein gleiches Prüfungs- und Besichtigungsrecht zu. Die Prüfung durch den Landesrechnungshof regelt sich nach § 91 LHO.

Darlehensnehmer. Dies gilt auch für die Kosten einer OQTQ Besichtigung und der etwa geforderten Buch- oder £«J / 0 Betriebsprüfung.

VII. Bearbeitungsentgelt

22. (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 I vom Hundert mit dem Zugang des Bürgschaftsbüros und mit I vom Hundert vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung.

(2) Wird vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung auf die Übernahme der Bürgschaft verzichtet, beträgt das Bearbeitungsentgelt I vom Hundert.

(3) Im Falle von-Anschlußfinanzierungen 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.

23. Das nach Nummer 22 zu entrichtende Bearbeitungsentgelt trägt die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer.

VIII. Rechtsnachfolger

24. 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.

25. 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.

I.. Schriftwechsel

26. Sämtliche Verhandlungen in Bürgschaftsangelegenheiten sind ausschließlich mit der Wohnungsbauförderungsanstalt zu führen.

X.

Erfüllungsort und Gerichtsstand

27. Erfüllungsort für alle aus der Bürgschaft sich ergebenden Verbindlichkeiten und Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten ist Düsseldorf.

VI. Kostentragung

21. Die durch den Abschluß, die Erfüllung und die Abwicklung des Bürgschaftsvertrages entstehenden Kosten, Abgaben und Bearbeitungsentgelte tragen die