



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### **Stamnnorm**

Ausfertigungsdatum: 05.07.1982

# **Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Modernisierung durch Mieter (BürgRMiet) RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 5. 7.1982- IV C 2 - 4.911 - 1172/82 <sup>1)</sup>**

---

5. 7. 82 (1)

151. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 10. 1982 - MB1. NW. Nr. 75 einschl.)

### **Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Modernisierung durch Mieter (BürgRMiet)**

**RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 5. 7.1982-IV C 2 - 4.911 - 1172/82 <sup>1)</sup>**

Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsanstalt) in Düsseldorf wird ermächtigt, Bürgschaften nach Maßgabe

- des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WoBauFördG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1979 (GV. NW. S. 630/SGV. NW. 237),
- der folgenden Bestimmungen und
- der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Modernisierung von Mietwoh-Anlagen durch Mieter (AVB) - Anlage -

für Baudarlehen zu übernehmen, die Mietern zur Modernisierung gemieteter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen von Bausparkassen gewährt werden.

## 1. Bedingungen und Auflagen

Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann die Übernahme einer Bürgschaft von sonstigen Bedingungen abhängig machen oder mit zusätzlichen Auflagen verbinden, die nicht in den Allgemeinen Vertragsbedingungen enthalten sind.

## 2. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Übernahme einer Bürgschaft besteht nicht.

## 3. Vorprüfung

Die Vorprüfung ist Aufgabe der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß § 100 Abs. 4 der Landeshaushaltordnung hinsichtlich der Voraussetzungen für die Übernahme von Bürgschaften, sonstiger Entscheidungen, die im Zusammenhang mit der Übernahme einer Bürgschaft stehen, sowie des Eintritts als Bürge.

## Anlage

### Allgemeine Vertragsbedingungen

#### für die Übernahme von Bürgschaften

#### zur Modernisierung von Mietwohnungen

#### durch Mieter (AVB)

Für die Übernahme von Bürgschaften für Darlehen, die Mietern von Bausparkassen zur Modernisierung gemieteter Wohnungen gewährt werden, gelten die nachstehenden Allgemeinen Vertragsbedingungen:

## §1 Förderungsfähige Maßnahmen

Bürgschaften können übernommen werden für Baudarlehen, die Mietern zur Modernisierung gemieteter Wohnungen innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen von Bausparkassen gewährt werden.

## §2

### Art der verbürgungsfähigen Baudarlehen

(1) Verbürgt werden Bauspardarlehen aus zugeteilten Bausparverträgen und Zwischenkredite der Bausparkassen auf zugeteilte und noch nicht zugeteilte Bausparverträge, auf die wenigstens die für die Zuteilung erforderlichen Mindestsparleistungen erbracht worden sind. Für die Bürgschaft gelten das Bauspardarlehen und ein Zwischenkredit als ein Darlehen.

(2) Bauspardarlehen müssen als Annuitätendarlehen gewährt und mit Zins- und Tilgungsleistungen in stets -gleichbleibender Höhe bedient werden.

(3) Verbürgte Bauspardarlehen sind in der Regel innerhalb von zwölf Jahren seit Auszahlung zurückzuzahlen, wobei sich die Laufzeit um die Dauer einer vorangegangenen Zwischenfinanzierung verlängern kann.

(4) Ist der Darlehensnehmer verheiratet, so hat der Ehegatte die gesamtschuldnerische Mithaftung zu übernehmen.

### §3 Bürgschafts grenzen

Für einen Darlehensnehmer und eine Mietwohnung können Darlehen insgesamt nur bis zu DM 20000- verbürgt werden.

### §4 Art der Bürgschaft

Die Bürgschaft wird als Ausfallbürgschaft global übernommen. Durch Tilgungen freigewordene Beträge können im Rahmen der globalen Bürgschaft erneut in Anspruch genommen werden.

### §5 Wirksamkeit der Bürgschaft

(1) Die Bürgschaft wird mit der Auszahlung des zu verbürgenden Darlehens und der Eintragung in die Monatsliste wirksam.

(2) Hierzu teilt die Bausparkasse dem Bürgen jeweils bis zum 10ten eines Monats die im Vormonat in die Bürgschaft einbezogenen Darlehen mit (Monatsliste). Dabei sind anzugeben:

- a) Name und Anschrift des Bausparers und mithaftender Personen
- b) Nummer des Bausparvertrages
- c) verbürgter Darlehensbetrag

### §6 Umfang der Bürgschaft

(1) Der Bürge haftet der Bausparkasse für Ausfälle an Kapital, Zinsen, Verzugszinsen von höchstens 1 v. H. über dem jeweils vereinbarten Kreditzins für die Zeit von der jeweiligen Fälligkeit der Leistung bis zur Erstattung und Nebenleistungen sowie Auslagen im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.

(2) Zur Vermeidung von Verzugsfolgen ist der Bürge berechtigt, Abschlagszahlungen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht oder eines Ausfalles zu leisten.

(3) Der Bürge kann aus der Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn und soweit Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers - sowie etwa mithaftender Dritter - durch Zahlungseinstellung, Eröffnung des Konkursoder Vergleichsverfahrens oder durch Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung gemäß § 807 ZPO oder auf sonstige Weise erwiesen ist und nennenswerte Eingänge aus der Verwertung von Sicherheiten, die von dem Darlehensnehmer oder von Dritten

für den Darlehensgeber bestellt wurden, und aus der Verwertung des sonstigen Vermögens des Darlehensnehmers - sowie etwa mithaltender Dritter - nicht oder nicht mehr zu erwarten sind.

## §V

### Anforderungen an den Darlehensnehmer

(1) Der Darlehensnehmer muß nach seinem Einkommen und seinen sonstigen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen in der Lage sein, den Verpflichtungen aus dem Darlehen während der Darlehenslaufzeit nachzukommen. Die Bausparkasse hat diese Voraussetzung bei der Bewilligung des Darlehens mit der banküblichen Sorgfalt zu prüfen.

(2) Der Darlehensnehmer muß ferner

a) der Bausparkasse schriftlich erklären, daß die Einzahlung des Bausparguthabens nicht mittelbar oder unmittelbar im Zusammenhang mit einer Kreditaufnahme steht,

b) die Zustimmung des Vermieters und/oder des Eigentümers zu der finanzierten Modernisierungsmaßnahme durch Vorlage einer schriftlichen Einverständniserklärung nachweisen,

c) alle ihm gegen den Vermieter und/oder Eigentümer bei Beendigung des Mietverhältnisses zu stehenden Ansprüche an die Bausparkasse abtreten,

d) alle ihm zustehenden Lohn-, Gehalts-, Provisions- und Pensionsforderungen gegen den derzeitigen und künftigen Arbeitgeber sowie sonstige laufenden Einkünfte

') MBI. NW. 1982 S. 1400.

151. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 10". 1982 - MB1. NW. Nr. 75 einschl.)

5. 7. 82 (2)

an die Bausparkasse abtreten, soweit sie der Pfändung unterliegen,

e) in Höhe des Darlehens eine Risikoversicherung bzw. Kapitallebensversicherung auf das Leben des Schuldners, bei mehreren Schuldern eines Schuldners, abschließen und die Ansprüche aus dieser Lebensversicherung an die Bausparkasse abtreten. Anstelle einer solchen Besicherung kann die selbstschuldnerische Bürgschaft in Darlehenshöhe eines bonitätsmäßig einwandfreien Bürgen (nicht Ehegatte), der über ein angemessenes Einkommen nachhaltig verfügt, als Sicherheit dienen. Wird nur eine Risikolebensversicherung abgeschlossen, muß sie sich beziehen auf das Leben des Schuldners mit eigenen Einkünften.

f) die Bausparkasse ermächtigen, alle ihr gegen den Darlehensnehmer zustehenden Sicherheiten - gleichgültig aus welchem Rechtsgrund - für das Darlehen zu verwenden.

(3) Die Abtretung nach Absatz 2 Buchstaben c, d und e wird dem Drittschuldner vorläufig nicht angezeigt; die Bausparkasse ist jedoch jederzeit dazu berechtigt Bei gesamtschuldnerisch haftenden Eheleuten ist auch von dem persönlich mitverpflichteten Ehegatten die Abtretung seiner Ansprüche nach Absatz 2 Buchstaben c und d zu verlangen.

## Anrechnung der Zahlungen

- (1) Bei der Bausparkasse eingehende Zahlungen werden gemäß § 367 BGB für Kosten einschließlich der Prämien für die obligatorische Versicherung, Zinsen und Tilgung verwendet
- (2) Hat die Bausparkasse einem Darlehnsnehmer neben dem verbürgten Darlehen/Darlehensteil weitere Darlehen oder Darlehensteile gewährt und reichen eingehende Zahlungen nicht zur Bedienung aller Darlehen/Darlehensteile aus, so werden die Zahlungen auf das verbürgte Darlehen/den verbürgten Darlehensanteil angerechnet, bis alle fälligen Leistungen (Kosten, Zins- und Tilgungsbeträge) ausgeglichen sind. Ehegatten gelten insoweit als ein Darlehnsnehmer.

## Übertragung und Verwertung der Sicherheiten

- (1) Soweit der Bürge die Bausparkasse aus der Bürgschaft befriedigt, ist die Bausparkasse verpflichtet, ihr zu- stehende Rechte und Sicherheiten auf den Bürgen zu übertragen, soweit diese nicht bereits kraft Gesetzes übergehen.
- (2) Die Bausparkasse ist verpflichtet, auf Verlangen die Rechte und Sicherheiten nach den Weisungen des Bürgen' in dessen Namen und für dessen Rechnung zu verwerten und den Bürgen bei der Weiterverfolgung seines Ausfallanspruches zu unterstützen.

## §10

### Sonstige Pflichten der Bausparkasse

- (1) Die Bausparkasse hat das verbürgte Darlehen mit banküblicher Sorgfalt zu gewähren und zu verwalten. Sie hat die bestimmungsgemäße Verwendung des Darlehens zu prüfen.
- (2) Rechtsgeschäftliche Änderungen des Darlehensverhältnisses oder etwaiger Sicherheiten zum Nachteil des Bürgen sind nur mit dessen Zustimmung zulässig.
- (3) Die Bausparkasse hat den Bürgen unverzüglich zu unterrichten, wenn
  - a) ihr nach Übernahme der Bürgschaft eine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers bekannt wird,
  - b) die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag aus sonstigen Gründen (z. B. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen) gefährdet erscheint,
  - c) der Darlehensnehmer mit seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag mehr als 5 Monate in Verzug ist,
  - d) sie beabsichtigt, Zwangsmaßnahmen einzuleiten,
  - e) sie ohne Zustimmung des Bürgen Stundungen von Zins- und Tilgungsleistungen für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten gewährt.
- (4) Die Bausparkasse hat den Darlehensnehmer auf die bestehende Bürgschaft hinzuweisen.

(5) Die Bausparkasse hat dem Bürgen jährlich den Bestand der verbürgten Darlehen mit folgenden Angaben mitzuteilen:

- a) Name des Bausparers und mithaftender Personen
- b) Nummer des Bausparvertrages
- c) Gesamtsumme aller per 31. Dezember noch valutieren-der, verbürgter Darlehensbeträge.

Diese Bestandsmitteilung ist gesondert für jedes zurückliegende Geschäftsjahr dem Bürgen bis zum 15. Februar eines jeden Jahres zuzuleiten.

#### §11 Befreiung von der Bürgschaft

(1) Der Bürge haftet nicht aus der übernommenen Bürgschaft, wenn die Bausparkasse gegen die übernommenen Pflichten verstößt.

(2) Der Bürge ist berechtigt, sich jederzeit durch Zahlung oder Hinterlegung des verbürgten Be-trages von der Bürgschaft zu befreien.

#### §12 Kündigung des Darlehens

Der Bürge kann die fristlose Kündigung oder Geltend-machung der Fälligkeit des Darlehens durch die Bausparkasse verlangen, wenn einer der im Darlehensvertrag der Bausparkasse gere-gelten Kündigungs- oder Fälligkeitsgründe vorliegen, insbesondere aber, wenn die in § 10 Abs.

(3) genannten Voraussetzungen vorliegen.

#### §13 Einsicht in die Unterlagen

. Der Bürge, der Minister für Landes- und Stadtentwicklung und der Landesrechnungshof haben gegenüber dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer ein Prüfungsrecht und das Recht, Auskünfte zu verlangen. Das Prü-fungs- und Auskunftsrecht gegenüber dem Darlehensgeber beschränkt sich auf die mit der Kreditgewährung im Zusammenhang stehenden Unterlagen. Die Prüfung durch den Landesrechnungshof regelt sich nach § 91 der Landeshaushaltsordnung.

#### §14 Bearbeitungsentgelt

(1) Für die Übernahme der Bürgschaft erhält der Bürge ein einmaliges Entgelt von 2 v. H. des verbürgten Betrages.

(2) Mit der Übersendung der Monatsliste ist das Bearbeitungsentgelt fällig und dem Bürgen zu überweisen. Ihm gegenüber ist die Bausparkasse Schuldnerin des Entgeltes.

#### §15 Kosten

Zusätzliche Kosten, die dem Bürgen durch Erfüllung und Abwicklung der Bürgschaft entstehen, sind dem Darlehensnehmer aufzuerlegen.

#### §16

Kündigung des Bürgschaftsvertrages ,

Der globale Bürgschaftsvertrag kann mit sechsmonatiger Frist zum Ende eines jeden Kalenderhalbjahres schriftlich gekündigt werden. Im Zeitpunkt des Vertragsablaufes übernommene Bürgschaften werden durch eine Kündigung nicht berührt

§" Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle aus der Bürgschaft sich ergebenden Verbindlichkeiten ist Düsseldorf.

5. 7. 82 (2) 151. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 10. 1982 = MB1. NW. Nr. 75 einschl.)

2378 Bürgschaftserklärung

Zur Finanzierung der Modernisierung von Mietwohnun-. gen durch Mieter gewährt die

Bauspardarlehen und Zwischenkredite an Mieter.

Für solche Darlehen übernimmt die

eine Ausfallbürgschaft bis zu einem Gesamtbetrag von

DM\_\_\_\_\_ (i. W.: DM )

aufgrund des Erlasses des Ministers

nach Maßgabe der beigefügten „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Modernisierung von Mietwohnungen durch Mieter“ (AVB).

,den