



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 28.05.2003

Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Wohnraumförderung (BürgR 2003) RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 28.5.2003 (IV B 2 - 421 - 85/03)

Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Wohnraumförderung (BürgR 2003)

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
v. 28.5.2003 (IV B 2 - 421 - 85/03)

Die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) übernimmt auf Antrag zur Sicherung der Finanzierung des Wohnungsbaus Bürgschaften nach Maßgabe

- dieser Verwaltungsvorschrift,
- des Wohnraumförderungsgesetzes (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 2003 - BGBl. I S. 2690),
- des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WBFG) vom 18. Dezember 1991 (GV NRW S. 561), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Juli 2003 (GV. NRW. S. 284).

1.

Art des Vorhaben

1.1

Förderfähige Maßnahmen

Bürgschaften können übernommen werden für Darlehen

- a) zur Schaffung von Wohnraum durch Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb der ersten zwei Jahre nach Fertigstellung (Ersterwerb);
- b) zur Modernisierung von Wohnraum,
- c) für den Erwerb von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung;
- d) zur Anschlussfinanzierung von verbürgten Darlehen auch bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel.

1.2

Wohnfläche

1.2.1

Bürgschaften können übernommen werden, wenn die Wohnfläche angemessen ist. Sie ist angemessen, wenn sie die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes (WFB) im Jahr des Bürgschaftsantrags um nicht mehr als 20 v.H. überschreitet.

1.2.2

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. 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 ermitteln.

1.3

Nichtförderungsfähige Bauten

Bürgschaften werden nicht übernommen für Wohnraum, der in der Ausstattung oder der Höhe der Kosten besonders 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

Nicht verbürgungsfähige Darlehen

1.4.1

Bürgschaften werden nicht übernommen für

- a) Darlehen aus Mitteln öffentlicher Haushalte,
- b) Darlehen an die öffentliche Hand,

- c) Arbeitgeberdarlehen,
- d) Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen.

1.4.2

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 bezugsfertig,
- b) in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe b) und c) die Modernisierung bereits abgeschlossen war.

1.5

Eigenleistungen

Die 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 Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes im Jahr des Bürgschaftsantrags.

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 sind Bestandteil dieser Richtlinien.

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

Bagatellgrenze

Bürgschaften für Darlehen von weniger als 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

Der Antrag auf Übernahme einer Bürgschaft ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks mit den darin aufgeführten Unterlagen bei der zuständigen Bewilligungsbehörde für Maßnahmen gemäß Nr. 1.1, die zugleich mit Wohnungsbau –oder Modernisierungsmitteln des Landes bzw. des Bundes gefördert werden sollen, zu stellen. Die Wfa erhält vom Antragsteller 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 Bewilligungsbescheid 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.

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 Bürgschaftsantrag bei der Wfa zu stellen.

3.1.3

Die Entscheidung über den Bürgschaftsantrag 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.

3.2

Bürgschaftsbescheid

3.2.1

Die Wfa prüft den Antrag dahin, ob die Voraussetzungen der Nummern 1.2.1, 1.5 und 2.2 vorliegen. Ist dies der Fall, erteilt sie dem Darlehensnehmer oder der Darlehensnehmerin einen Bürgschaftsbescheid. Der Darlehensgeber erhält eine Abschrift.

3.2.2

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

3.2.2.1

eine Anerkennung der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“ durch 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 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 die Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt sind,
- d) das beliehene Bauvorhaben ausreichend (z.B. zum gleitenden Neuwert) gegen Brand- und Sturmschaden versichert ist,
- e) die dingliche Sicherung für das zu verbürgende Darlehen an der im Bürgschaftsbescheid ausbedingten 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 des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmerin nach der Antragstellung verschlechtert hat;

3.2.2.3

in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe d) der vom Darlehensgeber gefertigte oder eingeholte Schätzungsnnachweis; im Falle der Nummern 1.1 Buchstabe b) und c) die Bestätigung des Darlehensgebers über die Höhe der entstandenen Modernisierungskosten;

3.2.2.4

Abschrift des Darlehensvertrags;

3.2.2.5

die Zahlung des in Nummer 7 der AVB genannten 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

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 die Wfa gegenüber dem Darlehensgeber die Bürgschaftserklärung ab. Der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin 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 Buchstabe a) (ausgenommen der Ersterwerb), 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 nach Erfüllung der in Nummer 3.2.2.2 Buchstabe b) genannten Voraussetzungen ausgezahlt werden.

3.3.2.2

Wird das Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nummer 1.1 Buchstabe a) (nur Fall des Ersterwerbs) bis d) gewährt, darf der Darlehensgeber das Darlehen zur Bezahlung fälliger Forderungen auszahlen; die zur Finanzierung der Maßnahme vorgesehenen Eigenmittel des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmerin sind jedoch vor der Auszahlung des zu verbürgenden Darlehens einzusetzen.

4. Schlussbestimmungen

4.1

Die Rechnungsvorprüfung ist Aufgabe der Wfa gemäß § 100 Abs. 4 der Landeshaushaltsoordnung 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

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

4.4

Diese Richtlinien treten am 1. Januar 2003 in Kraft; sie finden auf alle Bürgschaften Anwendung, deren Antrag nach dem 31. Dezember 2002 bei den in Nummer 3.1.1 Satz 1 genannten Stellen eingeht.

4.5

Gleichzeitig tritt die Richtlinie für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens vom 15. November 1990 (BürgR 1991) außer Kraft; sie gilt nur noch für die Verwaltung und Abwicklung der nach ihr übernommenen Bürgschaften.

MBI.NRW. 2003 S. 682.

Anlagen

Anlage 1 (Anlage)

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