

Richtlinie für die Übernahme von Bürgschaften des Landes zur Förderung des Wohnungswesens

RdErl. d. MF u. d. MS v. 15. 9. 2004 - 54-25 102

geändert durch RdErl. d. MF u. d. MS v. 14.6.2006 - 54-25102 -
geändert durch gem. Erl. D. MS u. d. MF v. 25.11.2009 - 504-25102 -

- VORIS 65000 -

- Nichtamtliche Fassung -

Bezug: RdErl. v. 15.9.2004 (Nds. MBl. S. 649) - VORIS 65000 -
RdErl. v. 14.6.2006 (Nds. MBl. S. 638) - VORIS 65000 - (1. Änderung)
Gem. Erl. v. 25.11.2009 (Nds. MBl. S. 1008) - VORIS 65000 - (2. Änderung)

Das Land übernimmt nach § 39 LHO auf der Grundlage des jeweiligen HG auf Antrag zur Sicherung der Finanzierung des Wohnungsbaus Bürgschaften nach Maßgabe dieser Richtlinie.

1. Art der Vorhaben

1.1 Förderungsfähige Maßnahmen

Bürgschaften können übernommen werden für Darlehen

- a) zur Schaffung von Wohnraum durch Wohnungsbau einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraumes innerhalb der ersten zwei Jahre nach der 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 Wohnraumförderbestimmungen des Landes im Jahr des Bürgschaftsantrags um nicht mehr als 20 v. H. überschreitet.

1.2.2 Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. 11. 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.

1.3 Nicht förderungsfähige 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 Buchst. a (ausgenommener Ersterwerb) das Bauvorhaben bereits bezugsfertig,
- b) in den Fällen der Nummer 1.1 Buchst. b 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 Wohnraumförderbestimmungen 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 des Landes zur Förderung des Wohnungswesens (AVB) übernommen. Die AVB sind Bestandteil dieser Verwaltungsvorschrift.

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 EUR 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 Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), Günther-Wagner-Allee 12 – 16, 30177 Hannover, einzureichen. Sofern gleichzeitig Wohnraumfördermittel beantragt werden, die von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) zu bewilligen sind, ist der Antrag bei der Wohnraumförderstelle (Nummer 4 der Wohnraumförderbestimmungen) einzureichen und dort mit dem Förderantrag zu verbinden.

3.1.2 Dem Antrag ist bei Mietwohnungen eine Liquiditätsrechnung oder bei Eigentumsmaßnahmen eine Belastungsberechnung sowie die Bestätigung des Darlehensgebers über die Richtigkeit der vom Darlehensnehmer im Bürgschaftsantrag und den dazugehörigen Unterlagen abgegebenen Erklärungen beizufügen, es sei denn, die Unterlagen liegen der zuständigen Stelle ohnedies vor.

3.1.3 Über die Übernahme einer Bürgschaft entscheidet der Bürgschaftsausschuss Wohnungswesen. Der Bürgschaftsausschuss Wohnungswesen ist ein interministerieller Ausschuss, der sich aus je drei Vertreterinnen und Vertretern des MF und des für Wohnungsbau zuständigen Ministeriums zusammensetzt. Der Vorsitz wird durch eine Vertreterin oder einen Vertreter des MF und der stellvertretende Vorsitz durch eine Vertreterin oder einen Vertreter des für Wohnungsbau zuständigen Ministeriums ausgeübt. Die Mitglieder des Bürgschaftsausschusses Wohnungswesen werden vom MF auf Vorschlag des entsendenden Ministeriums bestellt und abberufen. Gegen die Stimme der oder des Vorsitzenden oder der Vertreterinnen oder Vertreter des für den Wohnungsbau zuständigen Ministeriums kann eine Bürgschaft nicht übernommen werden. Der Ausschuss kann die Entscheidung über Einzelfälle im Rahmen allgemeiner Ermächtigungen der NBank übertragen.

3.1.4 Die Geschäftsführung des Bürgschaftsausschusses Wohnungswesen obliegt der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank). Diese übernimmt im Auftrage des MF die Einzelbürgschaft für das Land und verwaltet die Bürgschaften.

3.2 Bürgschaftsbescheid

3.2.1 Der Bürge prüft den Antrag dahin, ob die Voraussetzungen der Nummern 1.2.1, 1.5 und 2.2 vorliegen. Ist dies der Fall, erteilt er dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer einen Bürgschaftsbescheid.

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

3.2.2.1 eine Anerkennung der AVB durch den Darlehensgeber und den Darlehensnehmer,

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 der bauleitenden Architektin oder 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

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 Rang 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 nach der Antragstellung verschlechtert hat;

3.2.2.3 in den Fällen der Nummer 1.1 Buchst. c der vom Darlehensgeber gefertigte oder eingeholte Schätzungsnachweis; im Fall der Nummer 1.1 Buchst. b die Bestätigung des Darlehensgebers über die Höhe der entstandenen Modernisierungskosten;

3.2.2.4 eine Abschrift des Darlehensvertrages über das zu verbürgende Darlehen;

3.2.2.5 die Zahlung des in Nummer 7 der AVB genannten Bearbeitungsentgelts;

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 der Bürge gegenüber dem Darlehensgeber die Bürgschaftserklärung ab. Der Darlehensnehmer 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 Buchst. 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 Buchst. a (ausgenommen der Ersterwerb), darf der Darlehensgeber das Darlehen nur nach Maßgabe des Baufortschritts auszahlen, höchstens bis zu 25 v. H. nach Fertigstellung der Kellerdecke, weitere 25 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaues, weitere 25 v. H. nach Anbringung des Innenputzes oder anderer vergleichbarer Herrichtung der Innenräume. Die restlichen 25 v. H. dürfen erst nach Erfüllung der in Nummer 3.2.2.2 Buchst. b genannten Voraussetzung ausgezahlt werden.

3.3.2.2 Wird das Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nummer 1.1 Buchst. a (nur Fall des Ersterwerbs) und c gewährt, darf der Darlehensgeber das Darlehen zur Bezahlung fälliger Forderungen auszahlen.

3.3.2.3 Wird das Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nummer 1.1 Buchst. b gewährt, darf der Darlehensgeber das Darlehen bis zu 75 v. H. in Teilbeträgen zur Bezahlung fälliger Forderungen auszahlen; die zur Finanzierung der Maßnahme vorgesehenen Eigenmittel des Darlehensnehmers sind vor Auszahlung des verbürgten Darlehens einzusetzen. Die restlichen 25 v. H. des verbürgten Darlehens dürfen erst nach Erfüllung der Nummer 3.2.2.2 Buchst. c und der Nummer 3.2.2.3 zweiter Halbsatz ausgezahlt werden.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Bürgschaftsausschusses Wohnungswesen zulässig.

4.2 Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 1. 2010 in Kraft.

4.3 Gleichzeitig wird der Bezugserlass aufgehoben.

4.4 Bürgschaften, die vor dem 15.09.2004 übernommen wurden, werden nach den bisher geltenden Vorschriften verwaltet und abgewickelt.

An die

Investitions- und Förderbank Niedersachsen

Allgemeine Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften des Landes zur Förderung des Wohnungswesens (AVB)

Die AVB sind Bestandteil der Richtlinie für die Übernahme von Bürgschaften des Landes zur Förderung des Wohnungswesens vom 15.09.2004.

1. 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.

1.2 Das verbürgte Darlehen muss auf EUR lauten. Es darf nur nach den für langfristige Kredite geltenden allgemeinen Grundsätzen der Institutsgruppe kündbar oder fällig sein, der der Darlehensgeber angehört. Es 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.

1.3 Das verbürgte Darlehen ist mit mindestens 1 v. H. 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 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt worden. An die Stelle der Bezugsfertigkeit tritt der Nutzungsübergang, wenn das verbürgte Darlehen zum Erwerb vorhandenen Wohnraumes gewährt worden ist oder die Beendigung der Arbeiten, wenn das verbürgte Darlehen für die Modernisierung verwendet worden ist.

1.4 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.

1.5 Die Grundsätze der Nummern 1.1 bis 1.4 gelten für die dem verbürgten Darlehen im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen entsprechend.

1.6 Die Dauerfinanzierung der veranschlagten Gesamtkosten des Vorhabens muss im Zeitpunkt der Darlehenszusage gesichert sein.

1.7 Das verbürgte Darlehen muss außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Darlehen dinglich gesichert werden.

1.8 Bürgschaften können auch einem Darlehensnehmer gewährt werden, für den an einem

geeignetes Grundstück ein Erbbaurecht von angemessener Dauer bestellt ist oder der nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist. 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

2.1 Die Bürgschaft wird als Ausfallbürgschaft übernommen.

2.2 Der Bürge haftet aus der abgegebenen Bürgschaftserklärung für Ausfälle, welche der Gläubiger des verbürgten Darlehens oder Darlehensanteils an Kapital, Zinsen, laufenden Verwaltungskosten, Verzugsentschädigungen und notwendigen baren Auslagen im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erleidet. Die Bürgschaft erstreckt sich auch auf Verbindlichkeiten aus Tilgungstreckung 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 Rang unmittelbar folgend gesichert sein und vor Beginn der Tilgung des Hauptdarlehens zurückgezahlt werden.

2.3 Der Ausfall an Kapital gilt als festgestellt, wenn und soweit die Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers sowie etwa mithaftender Dritter durch Zahlungseinstellung, Eröffnung des Insolvenzverfahrens, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder auf sonstige Weise erwiesen ist und die Immobilierzwangsvollstreckung 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.

2.4 Der Bürge ist berechtigt, auch schon Zahlungen zu leisten, bevor die Immobilierzwangsvollstreckung durchgeführt ist.

2.5 Der Ausfall an rückständigen Zinsen, Tilgungen (einschließlich Verbindlichkeiten aus Tilgungstreckung), 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 bis 3.3.2.3 der Bürgschaftsbestimmungen 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).

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

2.11 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.

3. Pflichten des Darlehensgebers

3.1 Der Darlehensgeber hat die Erfüllung der ihm und dem Darlehensnehmer in diesen AVB auferlegten Verpflichtungen sicherzustellen.

3.2 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 die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns anzuwenden.

3.3 Der Darlehensgeber ist insbesondere verpflichtet,

- a) die Richtigkeit der vom Darlehensnehmer abgegebenen Erklärungen im Bürgschaftsantrag und den dazugehörigen Unterlagen zu prüfen,
- b) die Bonität 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 sechs Monaten seit Fälligkeit den Verzug 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 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) die in Nummer 1 genannten Voraussetzungen vorliegen,
- b) in den Fällen der Nummer 1.1 Buchst. a der Richtlinie (ausgenommen der Ersterwerb) das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht bezugsfertig war und in den Fällen der Nummer 1.1 Buchst. b der Richtlinie die Modernisierung im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht abgeschlossen war,
- c) die Durchführung des Bauvorhabens nach den ihm vorgelegten und von der Bauaufsichtsbehörde

genehmigten oder ihr angezeigten Plänen durchgeführt ist; sofern kein bauaufsichtliches Verfahren vorgesehen ist, genügt eine Bestätigung gleichen Inhalts der bauleitenden Architektin oder des bauleitenden Architekten oder einer oder eines sonstigen Bauverantwortlichen,

- d) bei Modernisierung die Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt worden sind,
- e) eine ausreichende Versicherung des beliehenen Bauvorhabens (z. B. zum gleitenden Neuwert) gegen Brand- und Sturmschaden 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 Rang vorgehen oder gleichstehen,
- h) ein Aufrücken des verbürgten Pfandrechts entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen (Grundpfandrechte) gesichert ist, falls dem verbürgten Pfandrecht Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen,
- i) für das zu verbürgende Darlehen eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde 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.

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 die im Darlehensvertrag und in Nummer 4 genannten Verpflichtungen nicht erfüllt,
- c) eine Beschlagnahme des Pfandgrundstücks oder eines Teils zum Zweck der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet wird,
- d) das verbürgte Darlehen nach Auffassung des Bürgen gefährdet ist,
- e) der Darlehensnehmer die Zahlungen einstellt oder das Insolvenzverfahren über sein 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.

3.6 Der Darlehensgeber ist verpflichtet, von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Darlehensnehmer oder Pfandeigentümer und von ihm bekannt gewordenen in Nummer 3.5 aufgeführten Tatbeständen dem Bürgen unverzüglich Mitteilung zu machen.

3.7 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 weiter gewährt werden.

3.8 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

4.1 Der Darlehensnehmer hat die mit dem verbürgten Darlehen geförderten Bauten fortlaufend in gutem Zustand zu halten. Er 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 verpflichtet, entweder es nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, die von dem Bürgen genehmigt sind, innerhalb angemessener Frist wieder aufzubauen oder wieder herzustellen 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 ist ferner verpflichtet, dem Bürgen auf Aufforderung alle für die übernommene Bürgschaft erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

5. Prüfungs- und Besichtigungsrecht

Der Bürge, das zuständige Fachministerium und der LRH haben gegenüber Darlehensnehmer und 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 Fall der Rückbürgschaft nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung Bürgschaften vom 20.6.1995/25.10.1995 der Bundesbürgschaftsrichtlinien für den Wohnungsbau vom 15.12.1959/30.04.1962 (BAnz. Nr. 11 vom 19.01.1960, Nr. 91 vom 15.05.1962) steht dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung und dem Bundesrechnungshof ein gleiches Prüfungs- und Besichtigungsrecht zu. Die Prüfung durch den LRH 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 Bearbeitungsentgelt erhoben. Es beträgt einmalig 2 v. H. des verbürgten Darlehensbetrages. Das Bearbeitungsentgelt wird fällig in Höhe von 1 v. H. mit dem Zugang des Bürgschaftsbescheides und mit 1 v. H. vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung.

7.2 Wird vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung auf die Übernahme der Bürgschaft verzichtet, beträgt das Bearbeitungsentgelt 1 v. H.

7.3 Im Fall von Anschlussfinanzierungen von verbürgten Darlehen bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel wird einmalig ein Bearbeitungsentgelt von 0,5 v. H. des verbürgten Darlehensrestbetrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird fällig mit dem Zugang der Zustimmung des Bürgen beim Darlehensgeber.

7.4 Das Bearbeitungsentgelt trägt der Darlehensnehmer.

8. Rechtsnachfolger

8.1 Im Fall 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 Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) zu führen.

10. Erfüllungsort und Gerichtsstand

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