# Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens

FMBl. 1993 S. 345

AllMBl. 1993 S. 866

StAnz. 1993 Nr. 27

66-F

## Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien

der Finanzen und des Innern

vom 30. Juni 1993 Az.: 51 - L 6850 - 16 - 80 444

Auf Grund Art. 6 des Gesetzes über die Übernahme von Staatsbürgschaften und Garantien des Freistaates Bayern (BÜG) vom 27. Juni 1972 (GVBl S. 213), geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1975 (GVBl S. 393), erlässt das Bayerische Staatsministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern nachfolgende Richtlinien. Gleichzeitig wird die Bayerische Landesbodenkreditanstalt gemäß Art. 7 BÜG ermächtigt und beauftragt, im Namen des Freistaats Bayern Bürgschaften nach Maßgabe dieser Bestimmungen zu übernehmen und zu verwalten:

## I.
## Art der Vorhaben

### 1. Förderfähige 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 (Nr. 1 Buchst. a und b) können nur übernommen werden, wenn die anrechenbare Wohnfläche die in § 39 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bestimmte Wohnflächenobergrenze um nicht mehr als 20 v. H. überschreitet.

(2) Enthält die Wirtschaftseinheit nicht nur Wohnraum im Sinn des Abs. 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 Sinn von § 2 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zu mehr als 66 2/3 vom Hundert auf Wohnraum nach Abs. 1 entfällt.

(3) Ist der in Abs. 2 genannte Anteil geringer, jedoch nicht unter 50 v. H., 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 übersteigt.

## 3. Modernisierung und notwendige Instandsetzung

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

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

## 4. Nicht förderungsfähige 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 der Nr. 1 Buchst. a das Bauvorhaben bereits bezugsfertig;

b) in den Fällen der Nr. 1 Buchst. 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 Wohnraumförderungsbestimmungen.

# II.
# Bedingungen

## 7. 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.

## 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 Dauer gesichert erscheint.

(2) Auch wenn die in Abs. 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.

## 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 10.000,00 Deutsche Mark werden nicht übernommen.

## 11. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Übernahme einer Bürgschaft besteht nicht.

# III.
# Verfahren

## 12. Antragstellung

Der Antrag ist einzureichen

a) über den Darlehensgeber, der die Richtigkeit der Angaben des Darlehensnehmers in seinem Antrag bestätigt hat, an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt,

b) wenn für das Vorhaben auch Förderungsmittel aus öffentlichen Haushalten beantragt werden, auf einem gemeinsamen Antragsformular bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde.

Bei Vorhaben der Nr. 1a und b ist für die Antragstellung bei Eigentumsmaßnahmen (Familienheim, Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen) das Formblatt Stabau Ia, bei Miet und Genossenschaftswohnungen sowie Wohnheimen das Formblatt Stabau I d zu verwenden. Für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach 1c ist der Antrag formlos zu stellen.

Bei Vorhaben der Nr. 1d (Erwerb vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte) ist der Antrag auf dem Formblatt Stabau I a über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt an das Bayerische Staatsministerium der Finanzen zu richten, das über den Antrag entscheidet.

Für die Anschlussfinanzierung von verbürgten Darlehen nach Nr. 1e ist der Antrag formlos zu stellen.

## 13. Bürgschaftsbescheid

(1) Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt prüft den Antrag dahin, ob die Voraussetzungen der Nrn. 2 Abs. 2 und 3, Nrn. 3, 6 und 8 vorliegen. Ist dies der Fall, erteilt sie dem Darlehensgeber einen Bürgschaftsbescheid, der Darlehensnehmer erhält einen Abdruck.

(2) Der Bürgschaftsbescheid ist auf drei Jahre befristet und besteht in der Zusage, die Bürgschaftserklärung abzugeben, wenn der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt folgende Unterlagen und Nachweise vorliegen:

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

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 Nennwert (Neuwertversicherung) gegen Brandschäden 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 nach der Antragstellung verschlechtert hat;

3. in den Fällen der Nr. 1 Buchst. c oder d der vom Darlehensgeber gefertigte oder eingeholte Schätzungsnachweis, im Falle der Nr. 1 Buchst. 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 Nr. 21 der AVB genannten zivilrechtlichen Bearbeitungsentgelts;

(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, gibt die Bayerische Landesbodenkreditanstalt gegenüber dem Darlehensgeber die Bürgschaftserklärung ab. Der Darlehensnehmer erhält eine Abschrift.

(2) Falls das zu verbürgende Darlehen in Raten ausgezahlt werden soll, kann die Bürgschaftserklärung schon vor Abgabe der in Nr. 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b und c genannten Erklärungen sowie der in Nr. 13 Abs. 2 Ziff. 3 Halbsatz 2 genannten Bestätigung ausgehändigt werden.

1. Dient das Darlehen der Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nr. 1 Buchst. a und b, darf er Darlehensgeber das Darlehen nur nach Maßgabe des Baufortschritts auszahlen, höchstens bis zu

| | |
|---|---|
| 25 v. H. | nach Fertigstellung der Kellerdecke, |
| weiteren 25 v. H. | nach Fertigstellung des Rohbaus, |
| weiteren 25 v. H. | nach Anbringung des Innenputzes. |

Die restlichen 25 v. H. dürfen erst ausgezahlt werden nach Erfüllung der Nr. 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b.

2. Wird das Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nr. 1 Buchst. c 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 jedoch vor der Auszahlung des zu verbürgenden Darlehens einzusetzen. Die restlichen 25 v. H. des zu verbürgenden Darlehens dürfen nach Erfüllung der Nr. 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. c und Nr. 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 ausgezahlt werden.

## IV.
## Schlussbestimmungen

15. (1) Abweichungen von den vorstehenden Richtlinien sind nur mit vorheriger Zustimmung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern zulässig.

(2) Diese Richtlinien finden auf alle Bürgschaften Anwendung, deren Antrag nach dem 30. Juni 1993 bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt eingeht.

(3) Die bisherigen Richtlinien für die von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens vom 31. Dezember 1980 (FMBl 1981 S. 83) gelten nur noch für die Verwaltung und Abwicklung der nach ihnen übernommenen Bürgschaften.

**Bayerisches Staatsministerium der Finanzen**

Dr. Wolf

Ministerialdirektor

**Bayerisches Staatsministerium des Innern**

Dr. Waltner

Ministerialdirektor

**Anlagen**

Anlage: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt - AVB -