Richtlinien für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 BÜG)

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 5. März 2003, Az. 51 - L 6850 - 016 - 9 262/03

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 5. März 2003, Az. 51 - L 6850 - 016 - 9 262/03

(FMBl. 2002 S. 112)

66-F

Richtlinien

für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens

(Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 BÜG)

Gemeinsame Bekanntmachung

der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen

und des Innern

vom 5. März 2003

- Az.: 51 - L 6850 - 016 - 9 262/03 -

zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Februar 2010 (FMBl S. 84)

Auf Grund Art. 6 des Gesetzes über die Übernahme von Staatsbürgschaften und Garantien des Freistaates Bayern (BayRS 66-1-F), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 937) (BÜG), 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 im Sinn des Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 BÜG nach Maßgabe dieser Bestimmungen zu übernehmen und zu verwalten.

1. Art der Vorhaben

1.1 Förderfähige Maßnahmen

1.1.1

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 der Fertigstellung (Ersterwerb);

b) zur Modernisierung von Wohnraum;

c) für den Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung;

d) zur Anschlussfinanzierung von verbürgten Darlehen auch bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel.

1.1.2

Handelt es sich um anderen als selbst genutzten Wohnraum, setzt eine Übernahme voraus, dass diese nach der Entscheidung der Kommission vom 28. November 2005 über die Anwendung von Art. 86 Abs. 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden (ABl L 312 S. 67 vom 29. November 2005), von der Notifizierungspflicht nach Art. 108 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union freigestellt ist.

1.2 WohnungsgrößeDie Größe der Wohnung muss angemessen sein. Sie ist angemessen, wenn die in den Wohnraumförderungsbestimmungen im Jahr des Bürgschaftsantrags festgelegten Höchstgrenzen für die Wohnflächen von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen und für den Brutto-Rauminhalt von Eigenheimen um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten werden.

1.3 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.

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 Nr. 1.1 Buchst. a das Bauvorhaben bereits bezugsfertig war, der Ersterwerb ist hiervon ausgenommen;

b) in den Fällen der Nr. 1.1 Buchst. b die Modernisierung bereits abgeschlossen war.

1.5 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 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 Dauer gesichert erscheint.

2.2.2

Auch wenn die in Nr. 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

Der Antrag ist auf den dafür vorgesehenen Formblättern 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 Bewilligungsstelle.

3.2 Bürgschaftsbescheid

3.2.1

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt prüft den Antrag dahin, ob die Voraussetzungen der Nrn. 1.2, 1.5 und 2.2 vorliegen. Ist dies der Fall, erteilt sie dem Darlehensgeber einen Bürgschaftsbescheid, der Darlehensnehmer erhält einen Abdruck.

3.2.2

Der Bürgschaftsbescheid ist auf drei Jahre befristet und besteht in der Zusage, die Bürgschaftserklärung abzugeben, wenn der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt 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 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 Bauaufsicht genehmigten oder der Bauaufsicht angezeigten Plänen durchgeführt ist,

c) bei Modernisierung die Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt sind,

d) das beliehene Bauvorhaben ausreichend zum gleitenden Neuwert (Neuwertversicherung) gegen Brand- und Sturmschaden versichert ist,

e) das Grundpfandrecht 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 des Darlehensnehmers nach der Antragstellung verschlechtert hat;

3.2.2.3

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

3.2.2.4

Abschrift des Darlehensvertrages über das zu verbürgende Darlehen;

3.2.2.5

die Zahlung des in Nr. 7 der AVB genannten zivilrechtlichen 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 die Bayerische Landesbodenkreditanstalt gegenüber dem Darlehensgeber die Bürgschaftserklärung ab. Der Darlehensnehmer erhält eine Abschrift.

3.3.2

Falls in den Fällen gemäß Nr. 1.1 Buchst. n a bis c das zu verbürgende Darlehen in Raten ausgezahlt werden soll, kann die Bürgschaftserklärung schon vor Abgabe der in Nr. 3.2.2.2 Buchst. n b und c genannten Erklärungen sowie der in Nr. 3.2.2.3 Halbsatz 2 genannten Bestätigung ausgehändigt werden.

3.3.2.1

Dient das Darlehen der Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nr. 1.1 Buchst. a (ausgenommen 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 Rohbaus, weiteren 25 vom Hundert nach Anbringung des Innenputzes. Die restlichen 25 vom Hundert dürfen erst ausgezahlt werden nach Erfüllung der in Nr. 3.2.2.2 Buchst. b genannten Voraussetzungen.

3.3.2.2

Wird das Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen gemäß Nr. 1.1 Buchst. n a (nur Fall des Ersterwerbs) bis 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 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 Nr. 3.2.2.2 Buchst. B oder c und Nr. 3.2.2.3 Halbsatz 2 – soweit zutreffend – ausgezahlt werden.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Abweichungen

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

4.2 In-Kraft-Treten

Diese Richtlinien treten am 1. Mai 2003 in Kraft; sie finden auf alle Bürgschaften Anwendung, deren Antrag nach dem 30. April 2003 bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt eingeht. Die bisherigen Richtlinien für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens vom 31. Dezember 1980 (FMBl 1981 S. 83, StAnz 1981 Nr. 5) und vom 30. Juni 1993 (FMBl S. 345, StAnz Nr. 27) gelten nur noch für die Verwaltung und Abwicklung der nach ihnen übernommenen Bürgschaften.

Bayerisches Staatsministerium

der Finanzen

Flaig

Ministerialdirektor

Bayerisches Staatsministerium

des Innern

Poxleitner

Ministerialdirigent

Anlage

Allgemeine Vertragsbedingungen

für die Übernahme von Bürgschaften

zur Förderung des Wohnungswesens – AVB –

Die AVB sind Bestandteil der Richtlinien für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens nach der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 5. März 2003.

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 Euro 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 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 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 sieben Freijahren 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 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 Nrn. 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

Erbbaurechte müssen den Vorschriften des § 11 Abs. 3 Satz 2 WoFG entsprechen. Angemessen ist die Laufzeit des Erbbaurechts, wenn sie die des verbürgten Darlehens, die sich nach 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, 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.

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 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.

2.4

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

2.5

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.

2.6

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.

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 Nr. 3.3.2.1 oder 3.3.2.2 der Bürgschaftsrichtlinien zugelassenen Auszahlungsraten wirksam.

2.8

Eine Prüfung der Richtigkeit der vom Darlehensgeber abgegebenen Bestätigungen und Erklärungen nimmt die Bayerische Landesbodenkreditanstalt erst dann vor, wenn der Freistaat Bayern aus der Bürgschaft in Anspruch genommen werden soll.

2.9

Der Freistaat Bayern 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 (Nr. 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 der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt 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 Darlehensforderungen nebst allen verbürgten Nebenleistungen. Der Darlehensgeber hat der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt die erfolgte Rückzahlung mitzuteilen und die Bürgschaftserklärung zurückzugeben.

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) der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt die für die Verwaltung der Bürgschaft notwendigen Auskünfte zu erteilen,

d) die Bayerische Landesbodenkreditanstalt von Kündigungsgründen hinsichtlich des Darlehens unverzüglich zu unterrichten, sobald ihm solche bekannt werden,

e) Maßnahmen zur Einziehung von Rückständen zu ergreifen,

f) der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt innerhalb von sechs Monaten seit Fälligkeit den Verzug des Darlehensnehmers und die Höhe der Rückstandsbeträge schriftlich mitzuteilen und sie 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 Nr. 1 der AVB genannten Voraussetzungen vorliegen,

b) in den Fällen der Nr. 1.1 Buchst. a der Richtlinien (ausgenommen Ersterwerb) das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht bezugsfertig war und in den Fällen der Nr. 1.1 Buchst. b der Richtlinien die Modernisierung im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht abgeschlossen war,

c) die Durchführung des Bauvorhabens nach den vorgelegten und von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten oder der Bauaufsichtsbehörde angezeigten Plänen erfolgt,

d) bei Modernisierung 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) das Grundpfandrecht für das zu verbürgende Darlehen an der im Bürgschaftsbescheid ausbedungenen Rangstelle im Grundbuch rechtswirksam eingetragen ist,

g) der gesetzliche Löschungsanspruch nicht ausgeschlossen ist oder werden kann, falls dem Bürgschaftspfandrecht Hypothekendarlehen im Range vorgehen oder gleichstehen,

h) ein Aufrücken des Bürgschaftspfandrechts entsprechend der Tilgung der im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen (Grundpfandrechte) gesichert ist, falls dem Bürgschaftspfandrecht Grundschulden im Range 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 der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt 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 Nr. 4 der AVB genannten Verpflichtungen nicht erfüllt,

c) eine Beschlagnahme des Pfandgrundstücks oder eines Teils zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet wird,

d) das verbürgte Darlehen nach Auffassung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt 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) Erträge aus dem Pfandobjekt gepfändet werden,

h) der Grundstückseigentümer ohne Zustimmung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt Erträge aus dem Pfandobjekt abtritt oder in sonstiger Weise darüber verfügt.

3.6

Der Darlehensgeber darf nur im Einvernehmen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt das Darlehen kündigen oder die Zwangsversteigerung betreiben.

3.7

Der Darlehensgeber ist verpflichtet, von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Darlehensnehmer oder Pfandeigentümer und von ihm bekannt gewordenen in Nr. 3.5 aufgeführten Tatbeständen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt unverzüglich Mitteilung zu machen.

3.8

Erwirbt der Darlehensgeber im Zuge der Verwertung der bestellten Sicherheit das Pfandobjekt und macht er Bürgschaftsansprüche geltend, so kann der Bürge verlangen, dass ihm das Eigentum an dem Pfandobjekt 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 weitergewährt werden.

3.9

Erwirbt die Bayerische Landesbodenkreditanstalt oder ein Dritter im Zwangsversteigerungsverfahren das Pfandobjekt, so ist der Darlehensgeber auf Verlangen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt 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 der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt 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, es entweder nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, die von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt genehmigt sind, innerhalb angemessener Frist wiederaufzubauen bzw. wiederherzustellen 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 der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt.

4.4

Der Darlehensnehmer ist ferner verpflichtet, der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt auf Aufforderung alle für die übernommene Bürgschaft erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

5. Prüfungs- und Besichtigungsrechte

Die Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern, die Bayerische Landesbodenkreditanstalt und der Bayerische Oberste Rechnungshof sowie die von ihnen Beauftragten haben gegenüber Darlehensnehmer und Darlehensgeber ein Prüfungs- und Auskunftsrecht nach Maßgabe der Art. 39 Abs. 3 und Art. 91 Abs. 3 BayHO. 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 Baulichkeit zu jeder angemessenen Tageszeit durch

Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen. Im Falle der Rückbürgschaft des Bundes nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarungen vom 20. Juni 1995/7. August 1995 und vom 17. Dezember 2001/18. Januar 2002, sowie der Bundesbürgschaftsrichtlinien für den Wohnungsbau vom 15. Dezember 1959/30. April 1962 (BAnz Nr. 11 vom 19. Januar 1960/Nr. 91 vom 12. Mai 1962) steht dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesrechnungshof ein gleiches Prüfungs- und Besichtigungsrecht zu.

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 zivilrechtliches Bearbeitungsentgelt erhoben. Es beträgt einmalig 2 vom Hundert des verbürgten Darlehensbetrages. Das Bearbeitungsentgelt wird fällig in Höhe von 1 vom Hundert mit dem Zugang des Bürgschaftsbescheides und mit 1 vom Hundert vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung.

7.2

Wird der Antrag abgelehnt oder vor Erteilung des Bürgschaftsbescheides zurück genommen, wird kein Bearbeitungsentgelt erhoben.

7.3

Wird vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung auf die Übernahme der Bürgschaft verzichtet, beträgt das Bearbeitungsentgelt 1 vom Hundert des ursprünglich zu verbürgenden Darlehensbetrages.

7.4

Im Fall 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 der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt beim Darlehensgeber.

7.5

Das nach den Nrn. 7.1 bis 7.4 zu entrichtende Bearbeitungsentgelt trägt der Darlehensnehmer.

8. Rechtsnachfolger

8.1

Im Fall der Schuldübernahme gilt die Bürgschaft nur dann weiter, wenn die Bayerische Landesbodenkreditanstalt 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 Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zu führen.

10. Erfüllungsort und Gerichtsstand

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