

Bürgschaften für Wohnungsbaudarlehen

Richtlinie

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

Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr – jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung – vom 28. Mai 2003 zuletzt geändert mit gemeinsamen Runderlass vom 10. August 2007

Das Land Brandenburg übernimmt im Rahmen der jeweils geltenden haushaltsgesetzlichen Ermächtigungen nach dieser Richtlinie Bürgschaften für nachstellige Kapitalmarktdarlehen zur Förderung des Wohnungswesens. Bestandteil dieser Richtlinie sind auch die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens – AVB – (Anlage 1) sowie die Besonderen Regelungen zur Bürgschaftsrichtlinie und zu den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens – BRB – (Anlage 2).

1 Art der Vorhaben

1.1 Förderungsfähige Maßnahmen

Bürgschaften können nur 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) zur Instandsetzung von Wohnraum bis zu dem in § 44 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bestimmten Zeitpunkt
- d) für den Erwerb von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung

wenn das Vorhaben innerhalb der Gebietskulisse der jeweils geltenden Wohnungsbauförderrichtlinien liegt.¹

Darlehen zur Anschlussfinanzierung (Umschuldung) von bereits verbürgten Darlehen auch bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel und Darlehen zur Finanzierung von Abschluss- und Stabilisierungsmaßnahmen bei Vorhaben, die bereits vor dem 31.12.2006 eine Bürgschaft nach Maßgabe dieser Richtlinie bzw. ein Baudarlehen des Landes (Landeswohnungsbauvermögen) erhalten haben, können auch dann verbürgt werden, wenn das Vorhaben sich nicht in die Gebietskulisse einordnet.

1.2 weggefallen

¹ vgl.

1. Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumsInnenstadtR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 2. Februar 2007 Abl. S. 332
2. Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 15. Februar 2007 Abl. S. 580
3. Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 5. September 2007

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 bzw. Instandsetzung 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 Förderungsbestimmungen des Landes im Jahr des Bürgschaftsantrages.

2 Bedingungen

2.1 Art der Bürgschaft

Bürgschaften werden als Ausfallbürgschaften nach Maßgabe der als Anlage 1 beigefügten „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens - AVB -“ sowie der als Anlage 2 beigefügten „Besonderen Regelungen zur Bürgschaftsrichtlinie und zu den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens - BRB -“ übernommen.

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 erscheinen.

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 5.000,00 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 ist durch den Darlehensgeber und den Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Formblatt bei der InvestitionsBank des Landes Brandenburg, Steinstraße 104 - 106, 14480 Potsdam - im folgenden ILB - einzureichen. Sofern gleichzeitig Wohnungsbauförderungsmittel beantragt werden, die von der ILB zu bewilligen sind, ist der Antrag mit dem Förderungsantrag zu verbinden. Bei förderfähigen Maßnahmen nach Nummer 1.1 Buchstabe b, c und d ist dem Antrag eine Kurzbeschreibung des Objektes nach vorgeschriebenem Formblatt (Schätzungsnachweis, vgl. Nummer 3.2.2.3) beizufügen, sofern es sich um selbstgenutztes Wohneigentum handelt.

3.1.2 Über die Übernahme einer Landesbürgschaft entscheidet ein Landesbürgschaftsausschuss unter dem Vorsitz des Ministerium der Finanzen. Dem Landesbürgschaftsausschuss gehören je ein Vertreter des Ministerium der Finanzen, des Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr; jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung und der ILB an.

3.1.3 Gegen die Stimme oder bei Enthaltung der oder des Vorsitzenden oder der Vertreterin oder des Vertreters des Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr; jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung kann eine Bürgschaft nicht übernommen werden. Der Ausschuss kann die Entscheidung über Einzelfälle im Rahmen allgemeiner Ermächtigungen der ILB übertragen.

3.1.4 Die Geschäftsführung des Landesbürgschaftsausschusses obliegt der ILB. Diese übernimmt im Auftrag des Ministerium der Finanzen die Einzelbürgschaft für das Land Brandenburg. Die ILB verwaltet auch die Bürgschaften.

3.2 Bürgschaftsbescheid

3.2.1 Der Bürge prüft den Antrag dahin, ob die Voraussetzungen der Nummern 1.5 und 2.2 vorliegen. Ist dies der Fall, erteilt er dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer je eine Ausfertigung des Bürgschaftsbescheides.

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 „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“ sowie der „Besonderen Regelungen zur Bürgschaftsrichtlinie und zu den 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 Bauaufsichtsbehörde genehmigten oder ihr angezeigten Plänen durchgeführt ist; sofern kein bauauf-

sichtliches Verfahren vorgesehen ist, genügt auch eine Bestätigung gleichen Inhalts des bauleitenden Architekten oder sonstigen Bauverantwortlichen,

- c) bei Modernisierung und/oder Instandsetzung 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 ist²,
- f) der gesetzliche Lösungsanspruch nicht ausgeschlossen ist, falls dem Bürgschaftspfandrecht Hypotheken im Rang vorgehen oder gleichstehen,
- g) sichergestellt ist, dass ein Aufrücken des Bürgschaftspfandrechtes 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 Nummer 1.1 Buchstabe d der vom Darlehensgeber gefertigte oder eingeholte Schätzungsnachweis; in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe b und c die Bestätigung des Darlehensgebers über die Höhe der entstandenen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten;

3.2.2.4 eine Abschrift der Schuldurkunde über das zu verbürgende Darlehen;

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

3.2.2.6 ein 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 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 % nach Fertigstellung der Kellerdecke, weiteren 25 % nach Fertigstellung des Rohbaues, weiteren 25 % nach Anbringung des Innenputzes.

Die restlichen 25 % dürfen erst nach Erfüllung der in Nummer 3.2.2.2 Buchstabe b genannten Voraussetzung 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 sowie zur Finanzierung von Abschluss- und Sta-

² vgl. Anlage 2 Nr. 1

bilisierungsmaßnahmen gewährt, darf der Darlehensgeber das Darlehen zur Bezahlung fälliger Forderungen auszahlen.

4 Schlussbestimmungen

- 4.1 Abweichungen von der vorstehenden Richtlinie sind nur mit vorheriger Zustimmung des Landesbürgerschaftsausschusses zulässig.
- 4.2 Diese Richtlinie tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft; sie findet auf alle Bürgschaften Anwendung, deren Antrag nach dem Tage der Veröffentlichung bei der in Nummer 3.1.1 Satz 1 genannten Stelle eingeht.
- 4.3 Gleichzeitig treten die Richtlinie des Landes Brandenburg für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens einschließlich der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften sowie des Anhangs vom 22. Dezember 1993 (ABl. S. 1762) sowie die Änderungen durch Runderlasse des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums der Finanzen vom 28. April 1997 (ABl. S. 383) und vom 28. Oktober 1999 (ABl. S. 1163) außer Kraft; sie gelten nur noch für die Verwaltung und Abwicklung der nach ihr übernommenen Bürgschaften sowie für die bis zum In-Kraft-Treten dieser Richtlinie eingegangenen, aber noch nicht beschiedenen Anträge.

Der Änderungserlass, Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. August 2007 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nummer 35 vom 5. September 2007, Seite 1825) ist am 1. September 2007 in Kraft getreten.

