

Bürgschaften für Wohnungsbaudarlehen

Anlage 1

Allgemeine Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens – AVB –

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

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. 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 % 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 % zusätzlich 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 und/oder Instandsetzung 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 werden³.
- 1.8 Erbbaurechte müssen den Vorschriften des § 11 Abs. 3 Satz 2 WoFG entsprechen. Die Laufzeit des Erbbaurechts ist nur angemessen, wenn sie die des verbürgten Dar-

³ vgl. Anlage 2 Nr. 1 und 2

lehens, 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 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 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 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 beizutreibenden 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 des Bürgerlichen Gesetzbuches 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 oder 3.3.2.2 der Bürgschaftsrichtlinie zugelassenen Auszahlungsraten wirksam.⁴
- 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

⁴ vgl. Anlage 2 Nr. 1 Buchstabe g

- 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 Kaufmannes 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 und nachzuweisen, dass die zur Finanzierung der Maßnahme vorgesehenen Eigenmittel des Darlehensnehmers eingesetzt wurden; soweit der Nachweis über den Einsatz der Eigenmittel nicht erbracht wird, wird die Bürgschaft gemindert,
 - 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 der AVB genannten Voraussetzungen vorliegen,

- b) in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe a der Richtlinie (ausgenommen der Ersterwerb) das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht bezugsfertig war und in den Fällen der Nummer 1.1 Buchstabe b und c der Richtlinie die Modernisierung und/oder Instandsetzung 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 diesen Inhalts des bauleitenden Architekten oder eines sonstigen Bauverantwortlichen,
 - d) bei Modernisierung und Instandsetzung die Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt worden sind,
 - e) eine ausreichende Versicherung des beliebigen 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,⁵
 - g) der gesetzliche Lösungsanspruch nicht ausgeschlossen ist oder werden kann, falls dem verbürgten Pfandrecht Hypothekendarlehen im Range vorgehen oder gleichstehen,
 - h) ein Aufrücken des verbürgten Pfandrechtes entsprechend der Tilgung der im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen (Grundpfandrechte) gesichert ist, falls dem verbürgten Pfandrecht 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 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 der AVB genannten Verpflichtungen nicht erfüllt,
 - c) eine Beschlagnahme des Pfandgrundstückes oder eines Teils zum Zwecke 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.

⁵ vgl. Anlage 2 Nr. 1 und 2

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 Pfand Eigentümer 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 weitergewährt 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 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 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

Das Ministerium der Finanzen, das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr; jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und der Landesrechnungshof sowie die von ihnen Beauftragten 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 unter Beachtung von § 39 der Landeshaushaltsordnung (LHO).

Die genannten Stellen sind außerdem befugt, das belastete Grundstück und die Baulichkeiten zu jeder angemessenen Tageszeit durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen. Im Falle der Rückbürgschaft nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung vom 17. Dezember 2001/16. Januar 2002 und der Bundesbürgschaftsrichtlinien für den Wohnungsbau vom 15. Dezember 1959/30. April 1962 (Bundesanzeiger Nummer 11 vom 19. Januar 1960, Nummer 91 vom 15. Mai 1962) steht dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesrech-

nungshof ein gleiches Prüfungs- und Besichtigungsrecht zu. Die Prüfung durch den Landesrechnungshof regelt sich nach § 91 LHO.

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.

Bearbeitungsentgelt

- 7.1 Für die Übernahme und Verwaltung der Bürgschaft wird ein zivilrechtliches Bearbeitungsentgelt erhoben. Es beträgt einmalig 2 % des verbürgten Darlehensbetrages. Das Bearbeitungsentgelt wird fällig in Höhe von 1 % mit dem Zugang des Bürgschaftsbescheides und mit 1 % vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung.⁶
- 7.2 Wird vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung auf die Übernahme der Bürgschaft verzichtet, beträgt das Bearbeitungsentgelt 1 %.
- 7.3 Im Falle von Anschlussfinanzierungen (Umschuldungen) von verbürgten Darlehen bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel wird einmalig ein Bearbeitungsentgelt von 0,5 % des verbürgten Darlehensrestbetrages erhoben, sofern der (neue) Gläubiger die Fortsetzung des Bürgschaftsvertrages verlangt. Das Bearbeitungsentgelt wird fällig mit dem Zugang der Zustimmung des Bürgen beim Darlehensgeber.
- 7.4 Das Bearbeitungsentgelt trägt der Darlehensnehmer.

Rechtsnachfolger

- 8.1 Im Falle 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.

Schriftwechsel

Sämtliche Verhandlungen in Bürgschaftsangelegenheiten sind ausschließlich mit der ILB zu führen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand

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

⁶ vgl. Anlage 2 Nr. 1 Buchstabe h