

**Richtlinien des Landes Hessen für die Übernahme von
Bürgschaften zur Sicherung von Investitionen zur Schaffung,
Erwerb und Modernisierung von Wohnraum und sozialen
Einrichtungen im Wohnumfeld
- (Bürgschaftsrichtlinien 2013) -**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Vorgaben	2
1.1 Förderungsfähige Maßnahmen	2
1.2 Nichtförderungsfähige Bauten	2
1.3 Nicht verbürgtes Darlehen	2
1.4 Eigenleistungen	3
1.5 Art der Bürgschaft	3
1.6 Bürgschaftsgrenze	3
1.7 Sonstige Bedingungen und Auflagen	3
1.8 Bagatellgrenze	3
1.9 Rechtsanspruch	3
1.10 Einhaltung beihilferechtlicher Bestimmungen	4
2. Verfahren	4
2.1 Antragstellung, Entscheidung über den Antrag	4
2.2 Bürgschaftsbescheid	5
2.3 Bürgschaftserklärung	6
3. Schlussbestimmungen	6
 Allgemeine Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften im Wohnungswesen und im sozialen Wohnumfeld – AVB -	 7

Das Land Hessen übernimmt auf der Grundlage des Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans (Haushaltsgesetz) in seiner jeweils geltenden Fassung auf Antrag Bürgschaften zur Sicherung der Finanzierung von Investitionen in Wohngebäuden sowie in sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld nach Maßgabe dieser Bürgschaftsrichtlinien. Hierbei sind zusätzlich die für den jeweiligen Einsatzzweck einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften zu beachten.

1 Allgemeine Vorgaben

1.1 Förderungsfähige Maßnahmen

Bürgschaften können übernommen werden für Darlehen

- a) zur Errichtung oder Schaffung von Wohnraum, einschließlich des Ersterwerbs,
- b) zur Modernisierung von Wohnraum, insbesondere der energetischen Modernisierung,
- c) für den Erwerb von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung,
- d) zur Anschlussfinanzierung von verbürgten Darlehen auch bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel,
- e) zur Errichtung, Schaffung und Modernisierung von Wohnheimen,
- f) zur Errichtung, Schaffung und Modernisierung von Pflegeeinrichtungen und –heimen,
- g) zur Errichtung, Schaffung und Modernisierung von sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld, insbesondere zur Kinderbetreuung.
- h) zur energetischen Modernisierung und/ oder des altersgerechten Umbaus des Wohnungsbestandes von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die diesen als Verbandskredit gewährt werden.

1.2 Nichtförderungsfähige Bauten

Bürgschaften werden nicht übernommen für Darlehen zur Finanzierung von Wohnraum, der rechtlich und tatsächlich zur dauerhaften Wohnraumversorgung nicht geeignet ist (z. B. Notunterkünfte), der hinsichtlich der Wohnfläche unangemessen groß und in der Ausstattung oder der Höhe der Kosten besonders aufwändig ist.

1.3 Nicht verbürgungsfähige Darlehen

1.3.1 Bürgschaften werden nicht übernommen für

- a) Darlehen aus Mitteln öffentlicher Haushalte,
- b) Darlehen an die öffentliche Hand,
- c) Arbeitgeberdarlehen,
- d) Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen.

1.3.2 Bürgschaften werden in der Regel nicht übernommen, wenn im Zeitpunkt der Antragstellung

- a) in den Fällen des Neubaus von Objekten (ausgenommen der Ersterwerb) das Bauvorhaben bereits bezugsfertig,
- b) in den Fällen der Modernisierung diese bereits abgeschlossen
- c) in den Fällen des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung der Kaufvertrag bereits notariell beurkundet war.

1.4 Eigenleistungen

Die Eigenleistungen sollen im angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten stehen.

1.5 Art der Bürgschaft

Bürgschaften werden als Ausfallbürgschaften nach Maßgabe der als Anlage beigefügten „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften im Wohnungswesen und im Sozialen Wohnumfeld - AVB -“ übernommen. Die AVB sind Bestandteil dieser Richtlinien.

1.6 Bürgschaftsgrenze

- 1.6.1 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. Das zu verbürgende Darlehen soll in der Regel innerhalb von 80 vom Hundert der Gesamtkosten liegen.
- 1.6.2 Auch wenn die in Nummer 1.6.1 genannten Voraussetzungen gegeben sind, kann die Übernahme einer Bürgschaft abgelehnt werden, wenn die sich ergebenden Mieten oder Lasten nicht vertretbar erscheinen.
- 1.6.3 Abweichend von Nummer 1.6.1 kann bei Schaffung oder Erwerb von Wohnraum zur Selbstnutzung (einschl. Modernisierung) auch der erststellige Darlehensteilbetrag verbürgt werden. Dies setzt jedoch ebenfalls voraus, dass die Finanzierung auf Dauer gesichert erscheint.
- 1.6.4 Für Maßnahmen nach Nummer 1.1 Buchstabe h) müssen zinsgünstige Darlehen aus KfW-Förderprogrammen genutzt werden. In diesen Fällen kann auf eine dingliche Sicherung des Verbandskredites verzichtet werden. Voraussetzung ist weiterhin, dass die WEG die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweist und eigene Mittel in Höhe von mindestens 10 vom Hundert der Gesamtkosten einsetzt.

1.7 Sonstige Bedingungen und Auflagen

Die Übernahme von Bürgschaften kann von sonstigen Bedingungen abhängig gemacht oder mit zusätzlichen Auflagen verbunden werden.

1.8 Bagatellgrenze

Bürgschaften für Darlehen von weniger als 20.000 € werden nicht übernommen.

1.9 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Übernahme einer Bürgschaft besteht nicht.

1.10 Einhaltung beihilferechtlicher Bestimmungen

Soweit sie den beihilferechtlichen Vorschriften der EU unterliegen, werden die Bürgschaften insbesondere im Rahmen der De-minimis-Verordnung (EG) Nr. 1998/2006 vom 15.12.2006 (Amtsblatt der EG L 379 vom 28.12.2006, S. 5-10; in der jeweils gültigen Fassung) als „de minimis“-Beihilfen gewährt. Danach kann ein Unternehmen innerhalb von drei Steuerjahren „de minimis“-Beihilfen im Umfang von bis zu 200.000 Euro erhalten.

Bei „de minimis“-Beihilfen sind von den Zuwendungsempfängern Informations- und Dokumentationspflichten zu beachten; diese werden mit den Antragsformularen und Bewilligungsbescheiden mitgeteilt.

2 Verfahren

2.1 Antragstellung, Entscheidung über den Antrag

2.1.1 In den Fällen der Nummer 1.1 Buchstaben a) – d) ist der Antrag auf Übernahme einer Bürgschaft unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks mit den darin aufgeführten Unterlagen in der Regel bei dem zuständigen Magistrat / Kreisausschuss einzureichen. Zuständig ist der Magistrat der kreisfreien Stadt, der Kreisausschuss des Landkreises und der Magistrat der kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, in dessen Bereich das Baugrundstück liegt, bzw. das Vorhaben durchgeführt werden soll. Dem Antrag ist bei Mietwohnungen eine Liquiditätsrechnung (eine Gegenüberstellung der mit dem Objekt verbundenen Einnahmen und Ausgaben) bzw. 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 ohnehin vor.

Der Magistrat / Kreisausschuss überprüft den Antrag auf Vollständigkeit sowie auf Förderungswürdigkeit und leitet ihn mit seiner Stellungnahme an die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen weiter. Die Stellungnahme soll insbesondere über die Erzielbarkeit der Mieten, die Tragbarkeit der Lasten und über Besonderheiten des Einzelfalls in wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht Auskunft geben. Eine gesonderte Stellungnahme zur Bürgschaft ist entbehrlich, wenn bereits im Rahmen einer gleichzeitigen Wohnungsbau- oder Modernisierungsförderung Stellung genommen wird. In besonderen Fällen ist eine Antragstellung direkt bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen möglich.

2.1.2 In den Fällen der Nummer 1.1 Buchstaben e) – h) ist der Antrag unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks mit den darin aufgeführten Unterlagen direkt bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen zu stellen. Sofern es sich in diesen Fällen um besonders bedeutsame Einzelmaßnahmen handelt, beteiligt die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen das zuständige Fachministerium.

2.1.3 Über den Antrag entscheidet die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen als Bürgschaftsstelle. Sie übt ihre Tätigkeit auf Grund des Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen-Gesetzes, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages zwischen dem Land Hessen und der Landesbank Hessen-Thüringen – Girozentrale – nach den gesetzlichen Vorschriften, Richtlinien und Erlassen aus und ist an die Weisungen des für Bürgschaften im Wohnungswesen zuständigen Ministeriums gebunden.

2.2 Bürgschaftsbescheid

- 2.2.1 Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen prüft den Antrag dahin, ob die Voraussetzungen für eine Bürgschaftsgewährung vorliegen. Ist dies der Fall, erteilt sie dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer einen Bürgschaftsbescheid.
- 2.2.2 Der Bürgschaftsbescheid ist auf drei Jahre befristet und besteht in der Zusage, die Bürgschaftserklärung abzugeben, wenn der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen folgende Unterlagen und Nachweise vorgelegt werden:
- 2.2.2.1 eine Anerkennung der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften im Wohnungswesen und im sozialen Wohnumfeld“ durch den Darlehensgeber und den Darlehensnehmer;
- 2.2.2.2 eine Bestätigung des Darlehensgebers, dass
- a) im Zeitpunkt der Darlehenszusage die Finanzierung der veranschlagten Gesamtkosten des Vorhabens gesichert ist,
 - b) das beliehene Bauvorhaben ausreichend (z. B. zum gleitenden Neuwert) gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschaden versichert ist,
 - c) die dingliche Sicherung für das zu verbürgende Darlehen an der im Bürgschaftsbescheid ausbedungenen Rangstelle im Grundbuch rechtswirksam eingetragen ist,
 - d) der gesetzliche Lösungsanspruch nicht ausgeschlossen ist, falls dem Bürgschaftspfandrecht Hypotheken im Rang vorgehen oder gleichstehen,
 - e) 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,
 - f) ihm keine Umstände bekannt sind, dass sich die Bonität des Darlehensnehmers nach der Antragstellung verschlechtert hat;
 - g) die Nachschusspflicht nach § 10 (8) WEG nicht ausgeschlossen ist;
- 2.2.2.3 Abschrift des Darlehensvertrags über das zu verbürgende Darlehen;
- 2.2.2.4 die Zahlung des in Nummer 7 der AVB genannten Bearbeitungsentgeltes;
- 2.2.2.5 einen Nachweis über die Belehrung des Darlehensnehmers, dass falsche Angaben zu subventionserheblichen Tatsachen zu einem Strafverfahren führen können.
- 2.2.3 Der Darlehensgeber hat zu bestätigen, dass das Bauvorhaben nach den ihm vorgelegten und ggf. von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Plänen durchgeführt ist. Hierzu genügt in der Regel eine Bestätigung des bauleitenden Architekten oder sonstigen Bauverantwortlichen. Bei kleinteiligen Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Erwerbs von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung genügt eine Bestätigung des Bauherrn, wenn diese Maßnahmen einen Betrag von 30.000 Euro nicht überschreiten. Wird dieser Betrag überschritten, sind der Bestätigung des Bauherrn Rechnungen zu den durchgeführten Maßnahmen beizufügen. Hat der Darlehensgeber Zweifel an der Richtigkeit einer Bestätigung, ist eine Inaugenscheinnahme vor Ort zu veranlassen.
- 2.2.4 Soweit erforderlich, kann im Einzelfall der Bürgschaftsbescheid weitere Voraussetzungen für die Erteilung der Bürgschaftserklärung enthalten.

2.3 Bürgschaftserklärung

- 2.3.1 Liegen die im Bürgschaftsbescheid genannten Voraussetzungen vor, gibt die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Auftrag und für Rechnung des Landes Hessen in eigenem Namen gegenüber dem Darlehensgeber die Bürgschaftserklärung ab. Der Darlehensnehmer erhält eine Abschrift.
- 2.3.2 Falls das zu verbürgende Darlehen in Raten ausgezahlt werden soll, kann die Bürgschaftserklärung schon vor Abgabe der in Nummer 2.2.3 genannten Erklärungen zur korrekten Bauausführung ausgehändigt werden.
- 2.3.3 Das Darlehen darf grundsätzlich nur nach Leistungs- bzw. Kostenstand ausgezahlt werden. Erfolgt eine Darlehensgewährung auf der Grundlage von Richtlinien des Landes Hessen, dann sind etwaige dort genannte förderprogrammspezifische Regelungen zur Auszahlung zu beachten. Vor Auszahlung der letzten Rate müssen die erforderlichen Nachweise nach Nummer 2.2.3. vorliegen.

3 Schlussbestimmungen

- 3.1 Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen sind nur mit vorheriger Zustimmung des für die Bürgschaften im Wohnungswesen und im sozialen Wohnumfeld zuständigen Ministeriums zulässig.
- 3.2 Diese Richtlinie tritt am 1. Oktober 2013 in Kraft; sie findet auf alle Bürgschaften Anwendung, deren Antrag nach dem 30. September 2013 bei den in Nummer 2.1.1 und 2.1.2 genannten Stellen eingeht. Für die Verwaltung und Abwicklung der nach dieser Richtlinie übernommenen Bürgschaften gelten die entsprechenden Regelungen weiter.
- 3.3 Die bisherigen Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens vom 01. September 1981 (StAnz. S. 1795), vom 12. Dezember 1990 (StAnz. S. 18), vom 15. Dezember 2000 (StAnz. S. 216), vom 19. Dezember 2002 (StAnz. 2003, S. 140) und vom 31. Oktober 2007 (StAnz. S. 2292) gelten nur noch für die Verwaltung und Abwicklung der nach diesen Richtlinien übernommenen Bürgschaften sowie für die Entscheidung von Bürgschaftsanträgen, die bis zum 30. September 2013 bei den unter Nummer 2.1.1 und 2.1.2 genannten Stellen eingegangen sind.

Wiesbaden, den 5. September 2013

Hessisches Ministerium der Finanzen

H1200 A-1706/SH009-III2

gez.:

(Dr. Thomas Schäfer)

Allgemeine Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften im Wohnungswesen und im sozialen Wohnumfeld - AVB -

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) sind Bestandteil der Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Sicherung der Finanzierung von Investitionen in Wohngebäuden sowie in sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld. Die Ausfallbürgschaften werden von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Auftrag und für Rechnung des Landes Hessen in eigenem Namen übernommen. Für eigene Darlehen der Landesbank Hessen-Thüringen – Girozentrale – übernimmt das Land die Bürgschaft unmittelbar.

1 Art und Umfang der verbürgten Darlehen

- 1.1 Bürgschaften werden nur für Darlehen zur Deckung der Gesamtkosten übernommen, die in der Regel durch Grundschulden am betroffenen Grundstück, sofern nichts Abweichendes geregelt ist, 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.
- 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 Fertigstellung mit 1 vom Hundert zuzüglich ersparter Zinsen getilgt worden. An die Stelle der Fertigstellung 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 Nummern 1.1 bis 1.4 gelten für die dem verbürgten Darlehen im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen entsprechend.
- 1.6 Die Finanzierung der veranschlagten Gesamtkosten des Vorhabens muss im Zeitpunkt der Darlehenszusage gesichert sein.
- 1.7 Bei Erbbaurechten soll die Laufzeit des Erbbaurechtes die Laufzeit des zu verbürgenden Darlehens um mindestens 10 Jahre übersteigen.

2 Umfang, Entstehen und Erlöschen der Bürgschaftsverpflichtung

- 2.1 Die Bürgschaft wird als Ausfallbürgschaft für förderfähige Maßnahmen in Hessen übernommen.

- 2.2 Die Bürgschaft wird mit dem Zugang der Bürgschaftserklärung beim Darlehensgeber wirksam. Erfolgt die Auszahlung des verbürgten Darlehens in Teilbeträgen, wird die Bürgschaft nur in diesem Umfang wirksam.
- 2.3 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.
- 2.4 Der Bürge haftet aus der abgegebenen Bürgschaftserklärung für Ausfälle, die der Gläubiger des verbürgten Darlehens oder Darlehensanteils an Kapital, Zinsen, laufenden Verwaltungskosten, Vorfälligkeitsentgelt (ohne Berechnung der Margenanteile des Gläubigers), Verzugsentschädigungen und notwendigen baren Auslagen im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erleidet. Die Bürgschaft erstreckt sich auch auf Verbindlichkeiten aus Tilgungstreckung, soweit diese mit dem Bürgen abgestimmt ist.
- 2.5 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 oder eine andere Art der Verwertung 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.
- 2.6 Der Bürge ist berechtigt, auch schon Zahlungen zu leisten, bevor die Immobilierzwangsvollstreckung durchgeführt ist.
- 2.7 Der Ausfall an rückständigen Zinsen, Tilgungen (einschließlich Verbindlichkeiten aus Tilgungstreckung), laufenden Verwaltungskosten, Vorfälligkeitsentgelt 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.
- 2.8 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.
- 2.9 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.

- 2.10 Ist ein Darlehen nur teilweise verbürgt, so sind alle planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen jeweils anteilig auf den verbürgten und unverbürgten 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 allen verbürgten Nebenleistungen. Der Darlehensgeber hat den Bürgen darüber in geeigneter Form zu unterrichten.

3 Pflichten des Darlehensgebers

- 3.1 Der Darlehensgeber hat die Erfüllung der ihm und dem Darlehensnehmer in diesen Allgemeinen Vertragsbedingungen 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,
 - 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 des Neubaus das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht bezugsfertig war und in den Fällen der Modernisierung diese im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht abgeschlossen war,
 - c) das Bauvorhaben nach den ihm vorgelegten und ggf. von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Plänen durchgeführt ist. Hierzu genügt in der Regel eine Bestätigung des bauleitenden Architekten oder sonstigen Bauverantwortlichen. Bei kleinteiligen Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Erwerbs von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung genügt eine Bestätigung des Bauherrn, wenn diese Maßnahmen einen Betrag von 30.000 Euro nicht überschreiten. Wird dieser Betrag überschritten, sind der Bestätigung des Bauherrn Rechnungen zu den durchgeführten Maßnahmen beizufügen. Hat

- der Darlehensgeber Zweifel an der Richtigkeit einer Bestätigung, ist eine Inaugenscheinnahme vor Ort zu veranlassen.
- d) eine ausreichende Versicherung des beliebigen Bauvorhabens (z.B. zum gleitenden Neuwert) gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschaden besteht und aufrechterhalten wird,
 - 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 oder werden kann, falls dem verbürgten Pfandrecht Hypothekendarlehen im Range vorgehen oder gleichstehen,
 - g) 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,
 - h) für das zu verbürgende Darlehen eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde mit der Unterwerfung aller Darlehensnehmer unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§§ 794, 800 ZPO) erteilt und bei Schuldnerwechsel auf die neuen Schuldner umgeschrieben wird,
 - i) 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.
- 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 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 ist verpflichtet, dem Bürgen auf Anforderung alle für die übernommene Bürgschaft erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- 4.2 Wesentliche Veränderungen am Gebäude oder eine Änderung der Nutzung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Bürgen.
- 4.3 Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist der Darlehensnehmer verpflichtet, entweder es nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, die von dem Bürgen gebilligt sind, innerhalb angemessener Frist wiederaufzubauen bzw. wiederherzustellen oder die Entschädigung oder Versicherungsleistung zur Rückzahlung des verbürgten Darlehens zu verwenden.

5. Prüfungs- und Besichtigungsrecht

Das für die Übernahme dieser Bürgschaften zuständige Ministerium, die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen und der Hessische Rechnungshof 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.

6 Kosten

Die durch den Abschluss und die Abwicklung der Bürgschaft dem Darlehensgeber entstehenden Kosten 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 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 vor Aushändigung der Bürgschaftserklärung auf die Übernahme der Bürgschaft verzichtet, beträgt das Bearbeitungsentgelt 1 vom Hundert.
- 7.3 Im Falle 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 des Bürgen beim Darlehensgeber.
- 7.4 Bei Maßnahmen nach Nummer 1.1 Buchstaben e) bis h) der Bürgschaftsrichtlinien 2013 kann ein laufender jährlicher Risikozuschlag von 0,1 – 1,0 % auf den verbürgten Darlehensbetrag festgesetzt werden. Die Einnahmen hieraus sollen für

die Deckung möglicher Ausfälle bei den genannten Verwendungsarten herangezogen werden.

- 7.5 Das Bearbeitungsentgelt sowie einen möglichen Risikozuschlag trägt der Darlehensnehmer.

8 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.

9 Schriftwechsel

Sämtliche Verhandlungen in Bürgschaftsangelegenheiten sind ausschließlich mit der Wirtschaft- und Infrastrukturbank Hessen zu führen.

10 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle aus der Bürgschaft sich ergebenden Verbindlichkeiten und Gerichtsstand für alle aus der Bürgschaft begründeten Rechtsstreitigkeiten ist Frankfurt am Main.