

**Richtlinien des Landes Hessen für die Übernahme von Bürgschaften zur
Sicherung von Investitionen in Wohngebäuden und Gebäuden mit sozialen
Einrichtungen (Bürgschaftsrichtlinien 2019), geändert durch Erlass vom 02.
Oktober 2023**

Allgemeine Bestimmungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Nach dem jeweils geltenden Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Hessen (Haushaltsgesetz) übernimmt das Land auf Antrag Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens, des studentischen und altengerechten Wohnungsbaus und zur Sicherung von Investitionen in Wohngebäuden und sozialen Einrichtungen nach Maßgabe dieser Bürgschaftsrichtlinien. Soweit neben der Bürgschaft noch andere Förderungen gewährt werden, sind zusätzlich die für den jeweiligen Einsatzzweck einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen (zum Beispiel Förderrichtlinien) sowie Fördereckwerte und Programmbedingungen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) zu beachten.

1.2 Förderfähige Maßnahmen

Bürgschaften können übernommen werden für Kredite

- 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 Krediten auch bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel,
- e) zur Errichtung, Schaffung und Modernisierung von Wohnheimen,
- f) zur Errichtung, Schaffung und Modernisierung von sozialen Einrichtungen (Pflegeeinrichtungen und -heime, Tageseinrichtungen für Kinder),
- g) zur energetischen Modernisierung und/oder des altersgerechten Umbaus des Wohnungsbestandes von Wohnungseigentümergeinschaften, die diesen als Verbandskredit gewährt werden.
- h) zur Errichtung von Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 20 kW auf Dächern, an Fassaden oder auf Freiflächen sowie zum Kauf und zur Installation der in diesem Zusammenhang erworbenen Batteriespeicher und der Steuer- und Regelungstechnik.

1.3 Nicht förderfähige Maßnahmen

Bürgschaften werden nicht übernommen für Kredite zur Finanzierung von Maßnahmen nach Nr. 1.2 Buchst. a) bis c), die rechtlich und tatsächlich nicht zu dauerhaftem Wohnen geeignet sind oder die in der Ausstattung oder der Höhe der Kosten besonders aufwändig sind.

1.4 Nicht verbürgungsfähige Kredite

1.4.1

Bürgschaften werden nicht übernommen für

- a) Kredite aus Mitteln öffentlicher Haushalte,
- b) Kommunalkredite,
- c) Arbeitgeberkredite,
- d) Vor- und Zwischenfinanzierungskredite.

1.4.2

Bürgschaften werden 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 ist,
- d) in den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) mit dem Vorhaben zur Errichtung der Photovoltaikanlage bereits begonnen worden

ist.

1.5 Eigenleistungen

Die Eigenleistungen sollen im angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten stehen. Dabei darf der Anteil der liquiden Mittel beziehungsweise der Wert (Verkehrswert) des vorhandenen Grundstücks und Gebäudes (abzüglich bestehender Belastungen) 10 Prozent der Gesamtkosten nicht unterschreiten. In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) darf der Anteil der liquiden Mittel 10 Prozent der Gesamtkosten nicht unterschreiten.

1.6 Art der Bürgschaft

Bürgschaften werden als Ausfallbürgschaften nach Maßgabe der als Anlage beigefügten „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften (AVB)“ übernommen. Die AVB sind Bestandteil dieser Richtlinien.

1.7 Bürgschaftsgrenze

1.7.1

Bürgschaften können nur für Kredite übernommen werden, soweit sie außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Kredite dinglich gesichert sind, jedoch nur insoweit, als die Maßnahme wirtschaftlich ist und die Finanzierung auf Dauer gesichert erscheint. Der zu verbürgende Kredit soll in der Regel innerhalb von 80 Prozent der Gesamtkosten liegen.

1.7.2

Auch wenn die unter Nr. 1.7.1 genannten Voraussetzungen gegeben sind, kann die Übernahme einer Bürgschaft abgelehnt werden, wenn die sich ergebenden Mieten oder Lasten nicht vertretbar erscheinen.

1.7.3

Abweichend von Nr. 1.7.1 kann bei Schaffung oder Erwerb von Wohnraum zur Selbstnutzung (einschließlich Modernisierung) auch der erststellige Kreditteilbetrag verbürgt werden.

1.7.4

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die ausschließlich mit entsprechenden KfW-Förderprogrammen finanziert werden, sowie bei Maßnahmen im Gebäudebestand kann mit Blick auf den Wert des vorhandenen Grundstückes und Gebäudes (abzüglich bestehender Belastungen) auf die Eigenleistung verzichtet und eine Bürgschaft in voller Höhe übernommen werden.

1.7.5

Für Maßnahmen nach Nr. 1.2 Buchst. g) müssen zinsgünstige Kredite aus KfW-Förderprogrammen genutzt werden. In diesen Fällen kann auf eine dingliche Sicherung des Verbandskredites verzichtet werden. Neben den Voraussetzungen nach Nr. 1.7.1 müssen Wohnungseigentümergeinschaften auch die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen und eigene Mittel in Höhe von mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten einsetzen.

1.7.6

In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) werden die Kredite aus Mitteln der KfW refinanziert. Abweichend von Nr. 1.7.1. gilt, dass Bürgschaften für Kredite nur übernommen werden können, insoweit die Finanzierung auf Dauer gesichert erscheint. Der zu verbürgende Kredit muss innerhalb von 90 Prozent der Gesamtkosten liegen. In diesen Fällen kann auf eine dingliche Sicherung verzichtet werden.

Zusätzlich zu den in den Sätzen 1 bis 4 genannten Voraussetzungen müssen Kreditnehmer auch die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen und eigene Mittel in Höhe von mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten einsetzen. Nr. 1.7.4. findet keine Anwendung.

1.8 Sonstige Bedingungen und Auflagen

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

1.9 Bagatellgrenze

Bürgschaften für Kredite von weniger als 20.000 Euro werden nicht übernommen. In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) beträgt die Bagatellgrenze 10.000 Euro.

1.10 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Übernahme einer Bürgschaft besteht nicht.

2 Verfahren

2.1 Antragstellung, Entscheidung über den Antrag

2.1.1

In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. a) bis c) ist der Antrag auf Übernahme einer Bürgschaft unter Verwendung des Vordrucks der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen – WIBank, Neue Mainzer Straße 52-58, 60311 Frankfurt, Tel. 9132-01, www.wibank.de und den im Antragsvordruck genannten Unterlagen 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 beziehungsweise das Vorhaben durchgeführt werden soll. Dem Antrag ist bei Mietwohnungen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (eine Gegenüberstellung der mit dem Objekt verbundenen Erlöse und Bewirtschaftungskosten) beziehungsweise bei Eigentumsmaßnahmen eine Belastungsberechnung sowie die Bestätigung der Kreditgeberin über die Richtigkeit der von der Kreditnehmerin oder von dem Kreditnehmer im Bürgschaftsantrag und den dazugehörigen Unterlagen abgegebenen Erklärungen beizufügen, es sei denn, die Unterlagen liegen der zuständigen Stelle der WIBank bereits vor.

Der Magistrat/Kreisausschuss überprüft den Antrag auf Vollständigkeit sowie auf Förderwürdigkeit und leitet ihn mit seiner Stellungnahme an die WIBank 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 WIBank möglich.

2.1.2

In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. d) bis g) ist der Antrag unter Verwendung des Vordrucks der WIBank und den im Antragsvordruck genannten Unterlagen direkt bei der WIBank zu stellen. Sofern es sich in diesen Fällen um besonders bedeutsame Einzelmaßnahmen handelt, beteiligt die WIBank die zuständigen Fachministerien.

In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) soll der Antrag online unter Beifügung der darin benötigten Unterlagen über das Kundenportal der WIBank eingereicht werden (www.wibank.de).

2.1.3

Über den Antrag entscheidet die WIBank als Bürgschaftsstelle. Sie übt ihre Tätigkeit auf Grund des Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen-Gesetzes in der jeweils geltenden Fassung, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages zwischen dem Land Hessen und der Landesbank Hessen-Thüringen – Girozentrale in der Fassung vom 22. Februar/4. März 2002 – und nach den sonstigen ergänzenden Bestimmungen und Erlassen im Zusammenhang mit den Bürgschaften aus. Die WIBank ist an die Weisungen des für Bürgschaften zuständigen Ministeriums gebunden.

2.2 Bürgschaftserklärung

2.2.1

Die WIBank prüft den Antrag dahingehend, ob die Voraussetzungen für eine Bürgschaftsgewährung vorliegen. Ist dies der Fall, gibt die WIBank im Auftrag und für Rechnung des Landes Hessen in eigenem Namen gegenüber der Kreditgeberin die Bürgschaftserklärung ab. Die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer erhält eine Abschrift der Bürgschaftserklärung.

2.2.2

Erst nach Einreichung folgender Unterlagen bei der WIBank kann die Bürgschaftserklärung abgegeben werden:

2.2.2.1

Anerkennung der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften“ durch die Kreditgeberin und die Kreditnehmerin oder den Kreditnehmer;

2.2.2.2

Nachweis über die Belehrung der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers, dass die Angaben zum Antrag subventionserheblich im Sinne des § 264 StGB in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes und des Hessischen Subventionsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung sind und falsche Angaben zu einem Strafverfahren führen können;

2.2.2.3

Bestätigung der Kreditgeberin, dass im Zeitpunkt der Kreditzusage die Finanzierung der veranschlagten Gesamtkosten des Vorhabens gesichert erscheint;

2.2.2.4

Bestätigung der Kreditgeberin, dass keine Umstände bekannt sind, dass sich die Bonität der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers nach der Antragstellung verschlechtert hat;

2.2.2.5

Bestätigung der Kreditgeberin, dass die Nachschusspflicht in den Fällen von Nr. 1.2 Buchst. g) nach § 10 Abs. 8 WEG nicht ausgeschlossen ist.

2.2.3

Die Bürgschaft wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass kumulativ die nachfolgenden Voraussetzungen von der Kreditnehmerin oder dem Kreditnehmer erfüllt sind:

a) das Bauvorhaben ausreichend (z. B. zum gleitenden Neuwert) gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschaden versichert ist,

b) in den Fällen Nr. 1.2 Buchst. a) bis f) die dingliche Sicherung für den zu verbürgenden Kredit an der in der Bürgschaftserklärung ausbedungenen Rangstelle im Grundbuch rechtswirksam eingetragen ist,

c) in den Fällen Nr. 1.2 Buchst. a) bis f) der gesetzliche Lösungsanspruch nicht ausgeschlossen ist, falls dem Bürgschaftspfandrecht Hypotheken im Rang vorgehen oder gleichstehen,

d) in den Fällen Nr. 1.2 Buchst. a) bis f) sichergestellt ist, dass ein Aufrücken des Bürgschaftspfandrechts entsprechend der Tilgung der im Range vorgehenden oder gleichstehenden Kredite erfolgt, falls dem Bürgschaftspfandrecht Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen,

e) in den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) die Photovoltaikanlage in ausreichender Höhe (z.B. zum gleitenden Neuwert oder kW-Leistung) gegen Schäden der Anlage durch Feuer, Leitungswasser und Naturgefahren (z.B. Sturm und Hagel) versichert ist,

f) in den Fällen der Nr.1.2. Buchst. h) sich der Kreditnehmer verpflichtet, während der Vertragslaufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung des Kredites, die Photovoltaikanlage mit dem dazugehörigen Zubehör nicht zu veräußern und nachteilige Änderungen an der Photovoltaikanlage und dem dazugehörigen Zubehör nur mit Zustimmung der WIBank vorzunehmen.

2.2.4

Es ist eine Abschrift des Kreditvertrags über den zu verbürgenden Kredit vorzulegen, deren Bedingungen den Vorgaben der AVB entsprechen.

2.2.5

Soweit erforderlich, kann im Einzelfall die Bürgschaftserklärung weitere Bedingungen für das Inkrafttreten der Bürgschaft enthalten.

2.2.6

Die Kreditgeberin hat nach Fertigstellung der Maßnahme zu bestätigen, dass das Bauvorhaben nach den ihr vorgelegten und ggf. von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Plänen durchgeführt ist. Soweit es der Kreditgeberin genügt, reicht hierzu eine Bestätigung des bauleitenden Architekten oder sonstigen Bauverantwortlichen aus.

Bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Erwerbs von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung genügt eine Bestätigung der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers, dass die Maßnahmen mindestens im vorgesehenen Umfang durchgeführt wurden, wenn die entstandenen, belegbaren Fremdkosten dieser Maßnahmen einen Betrag von 30.000 Euro nicht überschreiten.

Betragen die geplanten Fremdkosten bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Erwerbs von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung zwischen 30.000 Euro und 60.000 Euro, ist von der Kreditnehmerin oder dem Kreditnehmer eine Aufstellung der Einzelrechnungen zu den durchgeführten Maßnahmen beizufügen. Auf die Einreichung der Rechnungen kann in diesen Fällen verzichtet werden. Die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer hat jedoch die Rechnungen für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren, damit diese jederzeit für Prüfw Zwecke der Kreditgeberin und/oder des Bürgenden eingesehen werden können.

Liegen die geplanten Fremdkosten bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Erwerbs von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung über 60.000 Euro, sind von der Kreditnehmerin oder dem Kreditnehmer neben einer prüffähigen Aufstellung der Einzelrechnungen auch die jeweiligen Rechnungen und/oder Belege zu den durchgeführten Maßnahmen beizufügen. Hat die Kreditgeberin Zweifel an der Richtigkeit einer Bestätigung, ist eine Inaugenscheinnahme vor Ort zu veranlassen.

2.2.7

Der Kredit darf grundsätzlich nur nach Leistungs- beziehungsweise Kostenstand ausbezahlt werden. Erfolgt eine Kreditgewährung auf der Grundlage von Richtlinien des Landes Hessen, sind etwaige dort genannte förderprogrammspezifische Regelungen zur Auszahlung zu beachten. Vor Auszahlung der letzten Rate müssen die erforderlichen Nachweise nach Nr. 2.2.6 vorliegen.

2.2.8

Abweichend von Nr. 2.2.6 und Nr. 2.2.7 hat die WIBank in den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) dafür Sorge zu tragen, dass der Kreditnehmer die Abnahme der Photovoltaikanlage und ihre Inbetriebnahme durch einen Fachbetrieb bestätigen lässt.

Die Auszahlung des Kredits erfolgt in maximal zwei Teilbeträgen. Die erste Auszahlung erfolgt nach Vorlage der Anzahlungsrechnung; die zweite Auszahlung erfolgt mit Einreichung der Abschlussrechnung und der Bestätigung der Inbetriebnahme durch ein Fachunternehmen.

3 Beihilferechtliche Einordnung

Soweit sie den beihilferechtlichen Vorschriften der EU unterliegen, werden die Bürgschaften insbesondere im Rahmen der Verordnung (EU) Nummer 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Art. 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. EU Nr. L 352 vom 24. Dezember 2013) 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.

4 Schlussbestimmungen

4.1 Ausnahmen

Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen sind nur mit vorheriger Zustimmung des für die Bürgschaften im Wohnungswesen zuständigen Ministeriums zulässig.

4.2 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften

Die Richtlinien treten am 1. Januar 2019 in Kraft. Sie ersetzen die Richtlinien vom 5. September 2013 (StAnz. S. 1242).

Für die Verwaltung und Abwicklung der vor dem 1. Januar 2019 bewilligten Bürgschaften gelten die nachstehenden Richtlinien fort:

- Bürgschaftsrichtlinien 1981 vom 1. September 1981 (StAnz. S. 1795),
- Bürgschaftsrichtlinien 1990 vom 12. Dezember 1990 (StAnz. 1991 S. 18),
- Bürgschaftsrichtlinien 2000 vom 15. Dezember 2000 (StAnz. 2001 S. 216),
- Bürgschaftsrichtlinien 2002 vom 19. Dezember 2002 (StAnz. 2003 S. 140),

- Bürgschaftsrichtlinien 2007 vom 31. Oktober 2007 (StAnz. S. 2292),
- Bürgschaftsrichtlinien 2013 vom 5. September 2013 (StAnz. S. 1242).

Allgemeine Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften –AVB –

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

1 Art und Umfang der verbürgten Kredite

1.1

Bürgschaften werden nur für Kredite zur Deckung der Gesamtkosten übernommen, die durch Grundschulden am betroffenen Grundstück dinglich gesichert werden. Satz 1 findet keine Anwendung bei Verbandskrediten an Wohnungseigentümergeinschaften und bei Krediten zur Anschaffung von Photovoltaikanlagen nach Nr. 1.2 Buchst. h) der Richtlinien des Landes Hessen für die Übernahme von Bürgschaften zur Sicherung von Investitionen in Wohngebäuden und Gebäuden mit sozialen Einrichtungen (Bürgschaftsrichtlinien 2019) vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023.

1.2

Der verbürgte Kredit muss auf Euro lauten.

1.3

Der verbürgte Kredit ist mit mindestens 1 Prozent jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen (Tilgungskredit). 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 der Kredit nach höchstens sieben Freijahren ab Fertigstellung mit 1 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen getilgt worden. An die Stelle der Fertigstellung tritt der Nutzungsübergang, wenn der verbürgte Kredit zum Erwerb vorhandenen Wohnraumes gewährt worden ist beziehungsweise die Beendigung der Arbeiten, wenn der verbürgte Kredit für die Modernisierung verwendet worden ist.

1.4

Zinssatz, Auszahlungskurs und Verwaltungskosten dürfen nicht ungünstiger sein als die marktüblichen Bedingungen für Kredite gleicher Art zur Zeit der Kreditzusage. 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 Nr. 1.1 bis 1.4 gelten für die dem verbürgten Kredit im Range vorgehenden oder gleichstehenden Kredite entsprechend.

1.6

Die Finanzierung der veranschlagten Gesamtkosten des Vorhabens muss im Zeitpunkt der Kreditzusage gesichert sein.

1.7

Bei Erbbaurechten soll die Laufzeit des Erbbaurechtes die Laufzeit des zu verbürgenden Kredits um mindestens zehn Jahre übersteigen.

1.8

Nr. 1.3 und 1.5 finden auf Kredite zur Anschaffung von Photovoltaikanlagen nach Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, keine Anwendung. Diese Kredite haben eine zehnjährige Laufzeit. Gerechnet ab dem auf den Tag der Zusage folgenden Quartalsende wird ein Tilgungsfreijahr gewährt. Während des tilgungsfreien Jahres sind lediglich die Zinsen auf den ausgezahlten Darlehensbetrag zu zahlen. Danach wird das Darlehen vierteljährlich jeweils zum Quartalsende in gleich hohen Raten zurückgezahlt.

Abweichend von Nr. 1.7 darf im Fall der Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, die Laufzeit des Erbbaurechtes die Laufzeit des zu verbürgenden Kredits nicht unterschreiten.

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 bei der Kreditgeberin wirksam. Erfolgt die Auszahlung des verbürgten Kredits in Teilbeträgen, wird die Bürgschaft nur in diesem Umfang wirksam.

2.3

Eine Prüfung der Richtigkeit der von der Kreditgeberin 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 die Gläubigerin des verbürgten Kredits oder Kreditanteils an Kapital, Zinsen, laufenden Verwaltungskosten, Vorfälligkeitsentgelt (ohne Berechnung der Margenanteile der Gläubigerin), Verzugsentschädigungen und notwendigen baren Auslagen im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erleidet. Die Bürgschaft erstreckt sich auch auf Verbindlichkeiten aus Tilgungsstreckung, soweit diese mit dem Bürgen abgestimmt ist.

2.5

Der Ausfall an Kapital gilt als festgestellt, wenn und soweit die Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers sowie etwa mithaftender Dritter durch Zahlungseinstellung, Eröffnung des Insolvenzverfahrens, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder auf sonstige Weise erwiesen ist und die Immobilienzwangsvollstreckung oder eine andere Art der Verwertung von der Kreditgeberin 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.

In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, gilt abweichend von Nr. 2.5 Sätze 1 und 2 der Ausfall an Kapital als festgestellt, wenn und soweit die Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers sowie etwa mithaftender Dritter durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder auf sonstige Weise, insbesondere durch Nachweis wiederholt erfolglos verlaufener Beitreibungsmaßnahmen, erwiesen ist.

2.6

Der Bürge ist berechtigt, auch schon Zahlungen vom Bürgen zu leisten, bevor die Immobilienzwangsvollstreckung durchgeführt ist. Nr. 2.6 findet in den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, keine Anwendung.

2.7

Der Ausfall an rückständigen Zinsen, Tilgungen (einschließlich Verbindlichkeiten aus Tilgungsstreckung), 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 der Kreditgeberin gehen, soweit sie der Bürge befriedigt hat, mit Einschluss der Sicherheiten und aller Nebenrechte nach 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. Die Kreditgeberin ist im Rahmen der Bürgschaft 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 der Kreditgeberin als unrichtig erweisen, es sei denn, dass die Unrichtigkeit für die Übernahme der Bürgschaft unerheblich war; im Streitfall hat die Kreditgeberin nachzuweisen, dass ihre Bestätigungen und Erklärungen richtig waren oder ihr an der Unrichtigkeit kein Verschulden trifft oder

b) die Kreditgeberin ihre sich aus diesen AVB ergebenden Verpflichtungen bei der Verwaltung und Abwicklung des verbürgten Kredits verletzt, es sei denn, dass die Inanspruchnahme des Bürgen dadurch nicht verursacht oder erweitert worden ist oder

c) die Kreditgeberin den verbürgten Kredit aus Gründen kündigt, die nicht mit der Beleihung zusammenhängen. Nr. 2.9 Buchst. c) findet auf Kredite zur Anschaffung von Photovoltaikanlagen nach Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, keine Anwendung.

2.10

Ist ein Kredit nur teilweise verbürgt, so sind alle planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen jeweils anteilig auf den verbürgten und unverbürgten Kreditteil zu verrechnen.

2.11

Stundet die Kreditgeberin 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 Kreditforderung nebst allen verbürgten Nebenleistungen. Die Kreditgeberin hat den Bürgen darüber in geeigneter Form zu unterrichten.

3 Pflichten der Kreditgeberin

3.1

Die Kreditgeberin hat die Erfüllung der ihr und der Kreditnehmerin oder dem Kreditnehmer in diesen AVB auferlegten Verpflichtungen sicherzustellen.

3.2

Die Kreditgeberin ist verpflichtet, bei der Gewährung, Verwaltung und Abwicklung des verbürgten Kredits und der für diesen Kredit bestellten Sicherheiten auch nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden.

3.3

Die Kreditgeberin ist insbesondere verpflichtet,

- a) die Richtigkeit der von der Kreditnehmerin oder vom Kreditnehmer abgegebenen Erklärungen im Bürgschaftsantrag und den dazugehörigen Unterlagen zu prüfen,
- b) die Bonität der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers 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 Kredits unverzüglich zu unterrichten, sobald ihr solche bekannt werden,
- e) Maßnahmen zur Einziehung von Rückständen zu ergreifen,
- f) dem Bürgen innerhalb von sechs Monaten seit Fälligkeit den Verzug der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers und die Höhe der Rückstandsbeträge schriftlich mitzuteilen und ihn über ihre bisherigen Maßnahmen zur Einziehung der Rückstände zu unterrichten; diese Verpflichtung gilt auch für die folgenden Fälligkeiten, solange die Schuldnerin oder 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

Die Kreditgeberin hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns dafür einzustehen, dass

- a) die in Nr. 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 und in den Fällen des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung der Kaufvertrag noch nicht beurkundet war,
- c) das Bauvorhaben nach den ihr vorgelegten und ggf. von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Plänen durchgeführt ist. Hierzu genügt in der Regel eine Bestätigung des bauleitenden Architekten oder sonstigen Bauverantwortlichen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Erwerbs von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung genügt eine Bestätigung der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers, dass die Maßnahmen mindestens im vorgesehenen Umfang durchgeführt wurden, wenn die entstandenen, belegbaren Fremdkosten dieser Maßnahmen einen Betrag von 30.000 Euro nicht überschreiten.

Betragen die geplanten Fremdkosten bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Erwerbs von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung zwischen 30.000 Euro und 60.000 Euro, ist vom Bauherrn eine Aufstellung der Einzelrechnungen zu den durchgeführten Maßnahmen beizufügen. Auf die Einreichung der Rechnungen kann in diesen Fällen verzichtet werden. Die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer hat jedoch die Rechnungen für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren, damit diese jederzeit für Prüzzwecke der Kreditgeberin und/oder des Bürgenden eingesehen werden können.

Liegen die geplanten Fremdkosten bei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Erwerbs von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung über 60.000 Euro, sind von der Kreditnehmerin oder dem Kreditnehmer neben einer prüffähigen Aufstellung der Einzelrechnungen auch die jeweiligen Rechnungen und/oder Belege zu den durchgeführten Maßnahmen beizufügen.

Hat die Kreditgeberin Zweifel an der Richtigkeit einer Bestätigung, ist eine Inaugenscheinnahme vor Ort zu veranlassen.

- d) eine ausreichende Versicherung des beliebigen Bauvorhabens (zum Beispiel zum gleitenden Neuwert) gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschaden besteht und aufrechterhalten wird,

- e) die dingliche Sicherung für den zu verbürgenden Kredit an der im Bürgschaftserklärung 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 Kredite (Grundpfandrechte) gesichert ist, falls dem verbürgten Pfandrecht Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen,

- h) für den zu verbürgenden Kredit eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde mit der Unterwerfung aller Kreditnehmer unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§§ 794, 800 ZPO) erteilt und bei Schuldnerwechsel auf die neuen Schuldner umgeschrieben wird,

i) für den verbürgten Kredit ein besonderes Kreditkonto geführt wird.

j) in den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, das Fachunternehmen die Fertigstellung der Photovoltaikanlage bestätigt und sich der Kreditnehmer zu einer ausreichenden Versicherung der Anlage (z.B. zum gleitenden Neuwert oder kW-Leistung) gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser und Naturgefahren (z.B. Sturm und Hagel) verpflichtet hat. Nr. 3.4 Buchst. e) – h) findet in diesen Fällen keine Anwendung.

Nr. 3.4 Buchst. e) bis i) gilt nicht für Verbandskredite an Wohnungseigentümergeinschaften.

3.5

Auf Verlangen des Bürgen ist die Kreditgeberin verpflichtet, den verbürgten Kredit zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen, wenn

a) fällige Leistungen länger als sechs Monate rückständig sind,

b) die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer die im Kreditvertrag und in Nr. 4 der AVB genannten Verpflichtungen nicht erfüllt,

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

d) der verbürgte Kredit nach Auffassung des Bürgen gefährdet ist,

e) die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer die Zahlungen einstellt oder das Insolvenzverfahren über ihr/sein Vermögen eröffnet wird,

f) bei einer Veräußerung des Grundstücks die Übernahme der persönlichen Schuld durch die Erwerberin oder den Erwerber nicht zustande kommt,

g) Grundstückserträge gepfändet werden,

h) die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer ohne Zustimmung des Bürgen Grundstückserträge abtritt oder in sonstiger Weise darüber verfügt,

i) in den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer gegen die in Nr. 2.2.3. Buchst. f) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, vorgesehenen Vertragsverpflichtung, die Photovoltaikanlage mit dem dazugehörigen Zubehör nicht zu veräußern, verstößt. Nr. 3.5 Buchst. c), g) und h) findet in diesen Fällen keine Anwendung.

Die Kreditgeberin darf nur im Einvernehmen mit dem Bürgen den Kredit kündigen oder die Zwangsversteigerung betreiben.

3.6

Die Kreditgeberin ist verpflichtet, von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die Kreditnehmerin oder den Kreditnehmer beziehungsweise die Pfandeigentümerin oder den Pfandeigentümer und von ihr bekannt gewordenen in Nr. 3.5 aufgeführten Tatbeständen dem Bürgen unverzüglich Mitteilung zu machen.

3.7

Erwirbt die Kreditgeberin im Zuge der Verwertung der bestellten Sicherheit das Pfandgrundstück und macht sie Bürgschaftsansprüche geltend, so kann der Bürge verlangen, dass ihm das Eigentum an dem Pfandgrundstück zum Gestehungspreis und gegen Ersatz der der Kreditgeberin entstandenen Kosten übertragen wird und ihm die bisherigen Kredite der Kreditgeberin zu den gleichen Bedingungen ohne besondere Entgelte weitergewährt werden.

3.8

Erwirbt der Bürge oder ein Dritter im Zwangsversteigerungsverfahren das Grundstück, so ist die Kreditgeberin auf Verlangen des Bürgen verpflichtet, den verbürgten Kredit und das zu seiner Sicherung bestellte Grundpfandrecht sowie von ihr gewährte, weitere dinglich gesicherte Kredite zu den bisherigen Bedingungen ohne besondere Entgelte fortbestehen zu lassen, es sei denn, dass begründete Bedenken gegen die Person des Erwerbenden geltend gemacht werden.

3.9

Die Nr. 3.7 und 3.8 finden in den Fällen der Nr. 1.2. Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, keine Anwendung.

4 Pflichten der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers

4.1

Die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer 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 die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer verpflichtet, entweder es nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, die von dem Bürgen gebilligt sind, innerhalb angemessener Frist wiederaufzubauen beziehungsweise wiederherzustellen oder die Entschädigung oder Versicherungsleistung zur Rückzahlung des verbürgten Kredits zu verwenden.

4.4

In den Fällen der Nr. 1.2. Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, gilt abweichend von Nr. 4.3:

Wird die Photovoltaikanlage ganz oder teilweise zerstört, ist die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer verpflichtet, sie entweder nach Kostenvoranschlägen, die von dem Bürgen gebilligt sind, innerhalb angemessener Frist wiederaufzubauen bzw. wiederherzustellen oder die Entschädigung oder Versicherungsleistung zur Rückzahlung des verbürgten Kredits zu verwenden.

Veränderungen oder eine Nutzungsänderung im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung der Anlage bedürfen der Zustimmung des Kreditgebers.

5. Prüfungs- und Besichtigungsrecht

Das für die Übernahme dieser Bürgschaften zuständige Ministerium, die WIBank und der Hessische Rechnungshof haben gegenüber Kreditnehmer und Kreditgeberin ein Prüfungsrecht und das Recht, Auskünfte zu verlangen. Das Prüfungs- und Auskunftsrecht gegenüber der Kreditgeberin 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. In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, sind die in Satz 1 genannten Stellen befugt, das Grundstück, auf dem die Anlage errichtet wurde, und die Gebäude, in denen die Anlage untergebracht ist, zu jeder angemessenen Tageszeit durch Beauftragte zu betreten und die Anlage besichtigen und untersuchen zu lassen.

6 Kosten

Die durch die Bürgschaftserklärung und die Abwicklung der Bürgschaft der Kreditgeberin entstehenden Kosten trägt die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer. 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 kann ein Bearbeitungsentgelt erhoben werden. Es beträgt einmalig 2 Prozent des verbürgten Kreditbetrages. Das Bearbeitungsentgelt ist nach Aushändigung der Bürgschaftserklärung sofort fällig.

7.2

Wird vor Erteilung der Bürgschaftserklärung auf die Übernahme der Bürgschaft verzichtet, beträgt das Bearbeitungsentgelt 1 Prozent. Dieses ist sofort fällig.

7.3

Im Falle von Anschlussfinanzierungen von verbürgten Krediten bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel wird einmalig ein Bearbeitungsentgelt von 0,5 Prozent des verbürgten Kreditrestbetrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird fällig mit dem Zugang der Zustimmung des Bürgen bei der Kreditgeberin.

7.4

Das Bearbeitungsentgelt trägt die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer.

7.5

In den Fällen der Nr. 1.2 Buchst. h) der Bürgschaftsrichtlinien 2019 vom 18. Dezember 2018, geändert durch Erlass vom 02. Oktober 2023, wird kein Bearbeitungsentgelt erhoben.

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 Kreditforderung.

8.2

Kreditnehmerin oder Kreditnehmer und Kreditgeberin 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 WIBank 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.