

L-Bank - 76113 Karlsruhe

Kreis-Nr./Kunden-Nr.:

Vorgangs-Nr.:

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben!

Ansprechpartner: Rolf Schenck (WU 211)

Telefon: 0721 150-1740

Fax: 0721 150-1272

E-Mail: rolf.schenck@l-bank.de

steuerfreier Finanzumsatz

USt.-Id.Nr. DE 198001403

Datum: 27.02.2015

Finanzierung von Mietwohnraum

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen heute ein Darlehen der L-Bank zur Finanzierung von Mietwohnraum zusagen zu können.

Sie finden beigefügt

- eine Förderzusage,
- ein Angebot zum Abschluss eines Darlehensvertrages,
- Sicherungsvereinbarung/en zu den jeweils zu bestellenden Sicherheiten.

Die Förderzusage ist die Entscheidung, dass Sie Fördermittel aus öffentlichen Haushalten erhalten. Außerdem regelt die Förderzusage die damit verbundenen Einschränkungen.

Was ist nun von Ihnen zu veranlassen?

Darlehensvertrag

Damit der Darlehensvertrag zustande kommt, bitten wir Sie, das **Vertragsangebot zu unterschreiben und eine vollständige Ausfertigung bis zum 30.04.2015 an uns zurückzusenden.**

Bitte beachten Sie: Es ist die Unterschrift aller Darlehensnehmer erforderlich, die im Vertragsangebot genannt sind. Nehmen Sie bitte keine textlichen Änderungen vor. Unser Angebot gilt nur zu den im Vertragstext formulierten Bedingungen.

Senden Sie uns bitte zusammen mit dem unterschriebenen Exemplar des Darlehensvertrages das SEPA-Lastschriftmandat (Einzugsermächtigung) zum Einzug der Zins- und Tilgungsleistungen unterzeichnet zurück.

Zur Darlehensauszahlung benötigen wir noch weitere Unterlagen, die Sie im Einzelnen dem Darlehensvertrag entnehmen können. Mit den beigefügten Auszahlungsanträgen leiten Sie die Überweisung des Geldes in die Wege.

Sicherungsvereinbarung/en zu den zu bestellenden Sicherheiten

- Für das Darlehen sind uns Sicherheiten zu bestellen. Hierzu haben wir Ihnen zu jeder Sicherheit eine Sicherungsvereinbarung beigefügt, **die vom jeweiligen Sicherungsgeber** zu unterzeichnen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre L-Bank

L-Bank - 76113 Karlsruhe

Kreis-Nr./Kunden-Nr.:

Vorgangs-Nr.:

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben!

Ansprechpartner: Rolf Schenck (WU 211)

Telefon: 0721 150-1740

Fax: 0721 150-1272

E-Mail: rolf.schenck@l-bank.de

steuerfreier Finanzumsatz

USt.-Id.Nr. DE 198001403

Datum: 27.02.2015

Förderung von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum im Rahmen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Land Baden-Württemberg fördert den Neubau, Neuerwerb miet- und belegungsgebundenen Mietwohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums mit Darlehen der L-Bank zu Vorzugsbedingungen (Anteilsfinanzierung). Hierfür ergeht folgende

FÖRDERZUSAGE (Betrauungsakt)

Mit dieser Förderzusage nach § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (Gesetzblatt Baden-Württemberg S. 581 ff) wird über Ihren Förderantrag entschieden und Ihr Anspruch auf Fördermittel aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015 begründet. Gleichzeitig bietet Ihnen die L-Bank den Abschluss eines Darlehensvertrages an, in dem die Darlehensbedingungen im Einzelnen vereinbart werden.

Der Förderempfänger

GWG Gesellschaft für
Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG
Hospitalstr. 33, 70174 Stuttgart

wird mit dieser Förderzusage für die Dauer der als Belegungs- und Mietbindung ausgestalteten öffentlich-rechtlichen Bindungen mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) im Sinne der EU-Beihilfenvorschriften betraut (Betrauungsakt). Diese Vorschriften hat die Europäische Kommission am 20.12.2011 angenommen. Die Anlage zum Betrauungsakt ist zu beachten.

Zur Erfüllung der Dienstleistung ist der Förderempfänger verpflichtet, die geförderten Wohnungen herzustellen und sie für die Dauer des Betrauungszeitraums entsprechend ihrer Miet- und Belegungsbindung ausschließlich wohnberechtigten Haushalten mietweise zu überlassen.

Verwendungszweck: Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums zur Vermietung in innovativer Bauweise
5 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 372,18 qm
Gesamtkosten von 1.240.000,00 EUR

Flurstück Nr. _____

Die Miet- und Belegungsbindung erstreckt sich auf folgende Wohnungen:

Schießstand 3

Wohnung Nr. 1	mit	2 Wohnräumen und einer Wohnfläche von	62,60 qm	- (60,00 qm)
Wohnung Nr. 2	mit	2 Wohnräumen und einer Wohnfläche von	58,97 qm	
Wohnung Nr. 3	mit	4 Wohnräumen und einer Wohnfläche von	90,83 qm	- (90,00 qm)
Wohnung Nr. 4	mit	4 Wohnräumen und einer Wohnfläche von	90,83 qm	- (90,00 qm)
Wohnung Nr. 5	mit	3 Wohnräumen und einer Wohnfläche von	68,95 qm	

Hinweis:

Die angegebene Wohnfläche ist die tatsächliche und förderfähige Wohnfläche, es sei denn, es ist ein Klammerzusatz angebracht. Dann weist dieser die förderfähige Wohnfläche aus.

Entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) Teil 3 Hinweis zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche sowie zur Angemessenheit der Größe des Wohnraums, Nr. 1.2, ist die sich aus der generell zulässigen Überschreitung ergebende zusätzliche Wohnfläche nicht förderfähig.

Die förderfähige Wohnfläche beträgt daher insgesamt (Summe aller oben genannter Wohnungen) 367,92 qm.

Aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg erhalten Sie für Ihr Vorhaben folgende Projektförderung (die weiteren Einzelheiten, insbesondere zu Verzinsung und Tilgung, entnehmen Sie bitte dem beigefügten Darlehensvertrag):

Mietwohnungsfinanzierung BW -Neubau- MW 25-Darlehen mit 25-jähriger Zinsverbilligung (Zuwendung)

Kontonummer 250. [REDACTED]
Darlehensbetrag EUR 852.000,00

Das Darlehen ist im Zins verbilligt bis 31.03.2041.

Der im Darlehensvertrag genannte unverbilligte Zins wird für die Dauer der Sollzinsbindung von 25 Jahren auf 0,0 Prozent pro Jahr verbilligt.

Tilgung 2,00 % pro Jahr aus dem Darlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen

Berechnung des Darlehensbetrages:

Darlehenshöchstbetrag von EUR 2.250,00 je qm Wohnfläche (= 75 % der maximal berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten) für insgesamt 367,92 qm förderfähige Wohnfläche (Basisförderung).

Da die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen darf, was erforderlich ist, um die durch die Erbringung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse entstehenden Nettokosten abzudecken (Überkompensation), musste die genannte Basisförderung gekürzt werden. Es wird insoweit auf das beigefügte, ausgefüllte Kalkulationsschema verwiesen. Der Darlehensbetrag errechnet sich daher mit EUR 2.207,00 je qm Wohnfläche für insgesamt 367,92 qm förderfähiger Wohnfläche.

Der Jahresprimärenergiebedarf des neuen Wohnraums muss mindestens 30 % unter den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bewilligung, spätestens der zum 31. Dezember 2015 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen. Somit ist mindestens der Standard "KfW-Effizienzhaus 70" einzuhalten. Verhindert der Schutzstatus eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes die Erreichung eines KfW-Effizienzhaus Standard 70, muss mindestens der KfW-Effizienzhaus Standard 100 erfüllt sein. Dies ist durch Bestätigung eines hierfür zugelassenen Sachverständigen nachzuweisen. Ein Energiebedarfsausweis kann im Einzelfall nachgefordert werden.

Andernfalls kann die Förderung widerrufen werden.

Beim Bau neuen Wohnraums wird die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen empfohlen. Die möglichst wind- und luftdichte Bauausführung kann sich der Bauherr durch eine messtechnische Prüfung (Blower-Door-Test) bestätigen lassen.

Der jeweilige Energiestandard ist durch Bestätigung eines hierfür zugelassenen Sachverständigen nachzuweisen. Die energetische Fachplanung und Baubegleitung ist durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Ein Sachverständiger ist ein im Bundesprogramm "Vor-Ort-Beratung" zugelassener Energieberater, eine nach EnEV ausstellungsberechtigte Person oder ein für die Bundesprogramme "Energieeffizientes Bauen und Sanieren" zugelassener Experte aus der Expertenliste unter www.energie-effizienz-experten.de.

Zusatzförderung

Die Zusatzförderung zur Basisförderung wird gewährt für die Mehrkosten

- beim energetisch innovativen Bauen

Zusatzförderung für Innovatives Bauen

Das Vorhaben ist energetisch innovativ. Dadurch entstehen Mehrkosten, so dass sich der Darlehensbetrag der Basisförderung um insgesamt EUR 40.000,00 erhöht. Die Mehrkosten sind nach Abschluss der Maßnahme entsprechend nachzuweisen.

Andernfalls kann diese Zusatzförderung ganz oder teilweise widerrufen werden.

Der Darlehensbetrag wird kaufmännisch auf volle 100 EUR auf- oder abgerundet.

Erlischt die Förderzusage, weil der Beginn des Vorhabens (siehe Auflage "Erlöschen der Förderzusage bei verspätetem Beginn des Vorhabens") innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe der Förderzusage der L-Bank nicht nachgewiesen wurde, so hat der Begünstigte dieser Förderzusage der L-Bank den entstehenden Schaden, mindestens aber den entstandenen Aufwand zu ersetzen. Dieser wird in der Regel pauschal in Höhe von 2 % des Darlehensbetrages angesetzt.

Zeitraumen zur Erfüllung des Verwendungszwecks / Erlöschen der Förderzusage bei verspätetem Beginn des Vorhabens (auflösende Bedingung) Auszahlung des Darlehens

Das Vorhaben ist unverzüglich nach Bekanntgabe der Förderzusage zu beginnen. Das Vorhaben ist zügig abzuschließen.

Die Förderzusage ist befristet bis zum 15.03.2016. Sofern bis zu diesem Tag der Beginn des Vorhabens nicht durch Foto nachgewiesen wurde, erlischt die Förderzusage unabhängig von den dafür verantwortlichen Ursachen.

Werden auf Baustellenschildern die Fördergeber erwähnt, so sind das Land Baden-Württemberg und der Bund zu nennen. Beteiligt sich die Gemeinde an der Förderung, so ist auch sie zu nennen.

Veränderungen gegenüber den Antragsunterlagen während der Dauer der öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen

Veränderungen gegenüber den vorgelegten Bauplänen und sonstigen Unterlagen, sowie von der Bauart und Ausstattung, dürfen nur erfolgen, wenn die L-Bank, unbeschadet von einer etwa erforderlichen baurechtlichen Genehmigung, eingewilligt hat. Dies gilt auch für Veränderungen der Wohnungsgrößen und die Zusammenlegung von finanzierten oder gebundenen Wohnungen.

Öffentlich-rechtliche Bindungen des finanzierten Wohnraums

Auf Grund dieser Förderzusage unterliegt der finanzierte Wohnraum einer Belegungs- und Mietbindung:

- Der Wohnraum darf bei Erst- und Wiedervermietung während des Bindungszeitraums nur Personen überlassen werden, die durch einen Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen (= begünstigter Personenkreis).
- Bei der Erst- und Wiedervermietung während des Bindungszeitraums darf die höchstzulässige Kaltmiete je qm Wohnfläche nicht höher sein als die für die Immobilie konkrete ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 33 Prozent.

Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5 Prozent je qm Wohnfläche erhöht werden.

Dies gilt auch dann, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulässt.

- Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Soweit der Zuschlag wegen Stellung der KÜcheneinrichtung vereinbart wird, darf er höchstens EUR 25 monatlich betragen.

Diese Regelungen zur Miethöhe gelten im Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Miet- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsvertrages.

Die Verpflichtungen aus der Belegungs- und Mietbindung obliegen dem Verfügungsberechtigten im Sinne von § 4 Abs. 15 LWoFG und dessen Rechtsnachfolgern. Bei vertraglicher Rechtsnachfolge hat der Verfügungsberechtigte seinen Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen und deren Inhalt schriftlich hinzuweisen. Das gilt auch, wenn der Verfügungsberechtigte einen Dritten mit der Verwaltung und Vermietung von gefördertem Wohnraum beauftragt oder einen weiteren Verfügungsberechtigten bestimmt.

Nach Überlassung der Wohnung an einen Wohnungssuchenden sind der Gemeinde unverzüglich die Namen des Wohnungssuchenden und seiner Haushaltsangehörigen mitzuteilen und ihr der übergebene Wohnberechtigungsschein vorzulegen (§15 Abs. 5 LWoFG). Eine Vorlage binnen

zwei Wochen gilt noch als ausreichend. Die Vorlage des Wohnberechtigungsscheins kann auch durch elektronische Übermittlung erfolgen.

Der Vermieter und der Mieter sind gem. § 20 Abs. 4 LWoFG verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Zuständige Stelle hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindung ist die Gemeinde, zur Sicherung der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage die L-Bank.

Der Verfügungsberechtigte hat nach § 17 Abs. 3 LWoFG - sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird - dies der Gemeinde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen. Diese Mitteilungspflicht kann auch auf elektronischem Weg erfüllt werden.

Der Gemeinde und der L-Bank sind nach § 20 Abs. 5 LWoFG mitzuteilen

- die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen spätestens einen Monat vor dem Notartermin zur Beurkundung des Veräußerungsvertrages und
- die Begründung von Wohneigentum an belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen innerhalb einer Woche nach notarieller Beurkundung der Teilungserklärung.

Diese Mitteilungspflichten bestehen auch bei Wohnungen, die von der Belegungsbindung freigestellt wurden und können auf elektronischem Weg erfüllt werden.

Sicherung der Mietbindung

Der Vermieter darf

- nach § 19 Abs. 1 LWoFG nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen,
- nach § 19 Abs. 2 LWoFG eine Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen; Mieterhöhungen sind nur entsprechend den Festlegungen der Förderzusage zulässig,
- nach § 19 Abs. 3 LWoFG eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs und eine sonstige Nebenleistung nur insoweit, als in der Förderzusage zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
- Wärme-Contracting-Modelle dürfen nicht zum Nachteil des Mieters wirken. Der Investor hat die Höhe der jährlich zu erwartenden anteiligen Investitionskosten des Wärme-Contractings anzugeben.

Hiervon abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind insoweit unwirksam.

Der Mieter kann sich gem. § 19 Abs. 4 LWoFG gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmungen der Förderzusage über die Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

Der Vermieter hat der Gemeinde unverzüglich nach Vertragsschluss auf seine Kosten unaufgefordert eine Mehrfertigung des Mietvertrages zu überlassen. Gleiches gilt auf Verlangen der L-Bank als Bewilligungsstelle.

Inhalt des Mietvertrages

Im Mietvertrag sind aufzunehmen

- nach § 19 Abs. 2 Satz 3 LWoFG die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die Miete und das Ende der Bindungsdauer (Betrauungszeitraum),
- die Verpflichtung des Mieters gem. § 20 Abs. 4 LWoFG, der Gemeinde bzw. der L-Bank auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung

der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist,

- das Verbot gem. § 17 Abs. 2 Satz 5 LWoFG, die Wohnung ganz oder zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche nicht wohnberechtigten Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Beginn und Ende der öffentlich-rechtlichen Bindungen

Die öffentlich-rechtlichen Bindungen beginnen mit der Vermietbarkeit der finanzierten Wohnungen und enden 25 Jahre nach diesem Termin.

Eine Übertragung der auf dem finanzierten Wohnraum liegenden öffentlich-rechtlichen Bindungen auf Ersatzwohnungen nach § 22 LWoFG ist bei einer Betrauung mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse ausgeschlossen.

Auskünfte/Datenschutz

Die L-Bank ist berechtigt,

- die mit der Förderung zusammenhängenden Daten zu speichern,
- den zuständigen Stellen über die Förderung Auskunft zu geben und die notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben der die Daten erhaltenden Stelle notwendig ist.

Erteilt der Vermieter dem Mieter nicht gem. § 19 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Auskünfte über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung, so ist die L-Bank auf Verlangen des Mieters hierzu verpflichtet.

Finanzierungsbeiträge

Finanzierungsbeiträge der Mieter von geförderten Wohnungen dürfen als verlorene Zuschüsse nicht angenommen werden. Die Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Mieter als Mieterdarlehen ist nur bis zu der Höhe zulässig, mit der sie in dem von der L-Bank anerkannten Finanzierungsplan ausgewiesen sind. Diese Bestimmungen gelten nicht, wenn die Finanzierungsbeiträge von Dritten zu Gunsten von Wohnungssuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für die Wohnungssuchenden begründen.

Folgen von Verstößen

Bei Verstößen gegen die öffentlich-rechtlichen Bindungen sind insbesondere folgende Sanktionen möglich:

- Bei Überlassung einer Mietwohnung an einen Wohnungssuchenden ohne Vorlage eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins hat der Vermieter auf Verlangen der Gemeinde das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnberechtigten zu überlassen. Kann der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, kann die Gemeinde von dem nicht wohnberechtigten Mieter die Räumung der Wohnung verlangen (§ 17 Abs. 1 LWoFG). Das gilt nur, wenn der Mieter dies unter Beachtung der erforderlichen Sorgfalt zumindest hätte wissen können.
- Bei ungenehmigter Zweckänderung hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der Gemeinde die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wieder herzustellen (§ 25 LWoFG).
- Die Gemeinden können bei Verstößen Geldleistungen erheben (§ 26 LWoFG) und Bußgelder verhängen (§ 27 LWoFG).

Aufhebung der Förderzusage

Die L-Bank ist berechtigt, im Rahmen der §§ 48 und 49 Landesverwaltungsverfahrensgesetz die Förderzusage aufzuheben und empfangene Zuwendungen verzinslich zurückzufordern.

Eine Aufhebung der Förderzusage, ganz oder teilweise auch mit Wirkung für die Vergangenheit, kommt insbesondere in Betracht, wenn

- unrichtige oder unvollständige Angaben für die Förderzusage entscheidungserheblich waren,

- das Vorhaben abweichend von den vorgelegten Bauplänen, sonstigen Unterlagen sowie der vorgesehenen Bauart und Ausstattung erstellt wird (so auch z.B. der geplante Energieeffizienzstandard nicht erreicht wird),
- Unterlagen zur Durchführung regelmäßiger Kontrollen (Artikel 6 DAWI-Beschluss 2012; vgl. Anlage zum Betrauungsakt) zur Überprüfung der Höhe der gewährten Ausgleichsleistung nicht innerhalb der gesetzten Frist vorgelegt werden,
- die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erbringung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse entstehenden Nettokosten abzudecken - Überkompensation - (Artikel 5 DAWI-Beschluss 2012; vgl. Anlage zum Betrauungsakt); die Feststellung einer Überkompensation kann zu einer Rückforderung von Teilen der Ausgleichsleistung oder zu einer Zinsanpassung führen;
- die Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nicht oder nicht mehr (vollständig) erbracht wird, z. B. gebundene Mietwohnungen unter Verstoß gegen Verpflichtungen aus den Bindungen zum Gebrauch überlassen werden. Der Widerruf der Förderzusage wird geprüft, sofern die Gemeinde die Überwachung der Einhaltung der Belegungsbindung tatsächlich nicht durchführt oder eine solche Überwachung mangels Vorhaltung einer Wohnungsbindungskartei/-datei nicht erfolgen kann,
- gegen die als Belegungs- und Mietpreisbindung ausgestalteten öffentlich-rechtlichen Bindungen verstoßen wird, insbesondere die geförderte Immobilie nicht mehr an den begünstigten Personenkreis vermietet wird,
- sonstige Verpflichtungen aus dieser Förderzusage nicht erfüllt werden, es sei denn, die Voraussetzungen für Sanktionen nach den §§ 25 bis 27 LWoFG sind erfüllt.

Dies gilt auch, wenn ein Sachverhalt, der zur Aufhebung der Förderzusage berechtigt, durch einen Dritten entstanden ist und dem Empfänger der Förderung zuzurechnen ist.

Zu den Auswirkungen einer Aufhebung der Förderzusage auf den Darlehensvertrag wird verwiesen auf das in den Allgemeinen Bestimmungen geregelte Kündigungsrecht der L-Bank aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Die Allgemeinen Bestimmungen sind Bestandteil des Darlehensvertrages.

Außer-Kraft-Treten der Förderzusage

Diese Förderzusage tritt bei Beendigung der öffentlich-rechtlichen Bindungen außer Kraft. Tritt sie vorher außer Kraft, so richtet sich der Bestand der öffentlich-rechtlichen Bindungen nach § 16 LWoFG.

Beigefügt sind

- die "Anlage zum Betrauungsakt",
- das ausgefüllte Kalkulationsschema, zum Nachweis, dass keine Überkompensation im Zeitpunkt der Bewilligung vorliegt,
- die Besonderen Bestimmungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum),
- der Darlehensvertrag einschließlich Allgemeine Bestimmungen, die Bestandteil dieser Förderzusage sind.

Die Anlage zum Betrauungsakt umfasst die Anforderungen, die zur Einhaltung der EU-Beihilfevorschriften vom 20. Dezember 2011, insbesondere des DAWI-Beschlusses der Europäischen Kommission, zu erfüllen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre L-Bank

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diese Förderzusage können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe

Widerspruch

bei der Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank,
Schlossplatz 10, 76113 Karlsruhe, schriftlich oder zur Niederschrift einlegen.

- Anlagen:
- Anlage zum Betrauungsakt
 - ausgefülltes Kalkulationsschema
 - Besondere Bestimmungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum)
 - Darlehensvertrag

Besondere Bestimmungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum)

Die Besonderen Bestimmungen enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des § 36 Landesverwaltungsverfahrensgesetzes sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind Bestandteil der Förderzusage (Zuwendungsbescheids), sofern dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) ist ermächtigt, nachträglich eine Auflage aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen.

Soweit die Zuwendung im Rahmen eines Darlehensvertrags gewährt wird, sind die Besonderen Bestimmungen auch Bestandteil des Darlehensvertrages.

1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung

1.1 Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des in der Förderzusage vorgesehenen Verwendungszwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.

1.2 Der Kosten- und Finanzierungsplan ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich. Abweichungen von den Bauunterlagen sind ohne Zustimmung der L-Bank nur zulässig, wenn sie geringfügig sind.

Die Zuwendung darf nicht vor Bestandskraft der Förderzusage ausgezahlt werden. Auszahlungen erfolgen auf besonderen Antrag auf ein Konto bei einem Kreditinstitut; sofern der in der Förderzusage genannte Verwendungszweck eingehalten wird, kann auf Antrag die Auszahlung auch an einen Dritten erfolgen. Ist der Förderempfänger ein Verbraucher nach § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches, so hat er spätestens vor der ersten Auszahlung ausdrücklich dem Beginn der Ausführung des Darlehensvertrages zuzustimmen. Die Auszahlung erfolgt bei Darlehen frühestens nach Abschluss des Darlehensvertrages, Ablauf der Widerrufsfrist und Vollzug der bedingungsge-
mäßigen Darlehenssicherung.

Bei Auszahlung in Teilbeträgen muss die Anforderung jedes Teilbetrags die zur Beurteilung des Mittelbedarfs erforderlichen Angaben enthalten und darf nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird. Eigenmittel sind vorrangig einzusetzen.

1.3 Die Förderzusage kann mit Wirkung für die Vergangenheit aufgehoben werden, wenn sich herausstellt, dass der Verwendungszweck der Zuwendung nicht zu erreichen ist.

2. Nachträgliche Ermäßigung oder Änderung der Finanzierung

2.1 Ändern sich nach Erteilung der Förderzusage die in dem Kosten- und Finanzierungsplan veranschlagten Gesamtausgaben, erhöhen sich die Finanzierungsmittel oder treten neue Finanzierungsmittel hinzu, so kann die Bewilligungsstelle die Förderzusage entsprechend ändern oder ggf. mit Wirkung für die Vergangenheit aufheben.

3. Vergabe von Aufträgen

Wird mit der Zuwendung die Schaffung von mehr als einer Wohneinheit gefördert, sind bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des bestimmten Zwecks folgende Vorschriften zu beachten:

3.1 die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VoB),

3.2 die Verdingungsordnung für Leistung – ausgenommen Bauleistungen (VOL),

3.3 die Mittelstandrichtlinien der Landesregierung für öffentliche Aufträge (MRöA) in der jeweils gültigen Fassung.

4. Baurechnung

4.1 Der Förderempfänger muss für jede Baumaßnahme eine Baurechnung führen. Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Bauobjekten/Bauabschnitten, sind getrennte Baurechnungen zu führen.

4.2 Die Baurechnung besteht aus

4.2.1 dem Bauausgabebuch (bei Hochbauten nach DIN 276 Teil 2 gegliedert); werden die Einnahmen und Ausgaben für das geförderte Bauobjekt von anderen Buchungsvorfällen getrennt nachgewiesen, entsprechen die Nachweise unmittelbar oder durch ergänzende Aufzeichnungen den Inhalts- und Gliederungsansprüchen eines Bauausgabebuches und können sie zur Prüfung der Baurechnung beigelegt werden, so kann von der Führung eines gesonderten Bauausgabebuchs abgesehen werden,

4.2.2 den Rechnungsbelegen, bezeichnet und geordnet wie vorstehend beschrieben,

4.2.3 den Abrechnungszeichnungen und Bestandsplänen,

4.2.4 den Verträgen über die Leistungen und Lieferungen mit Schriftverkehr,

4.2.5 den baurechtlichen Genehmigungen, sofern beantragt, den Prüf- und Abnahmebescheinigungen, sowie bei Vorhaben, die nach Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens nach der Landesbauordnung errichtet werden sollen, die Bestätigung des Bauherren, dass mit der Ausführung begonnen werden darf (59 Abs. 4 LBO)

4.2.6 der Förderzusage und den Auszahlungsmitteilungen,

4.2.7 den geprüften, der Förderzusage zugrunde gelegten Bauunterlagen,

4.2.8 der Gegenüberstellung der ausgeführten Flächen und des Rauminhalts mit der Flächenberechnung im Förderantrag.

5. Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Bank anzuzeigen, wenn

5.1 er nach Vorlage des Kosten- und Finanzierungsplans weitere Mittel für dieselbe Maßnahme bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sich eine Ermäßigung der Gesamtausgaben oder Änderung der Finanzierung um mehr als 5.000 Euro ergibt,

- 5.2 der Verwendungszweck der Zuwendung oder sonstige für die Förderzusage maßgeblichen Umstände sich ändern oder wegfallen,
- 5.3 sich herausstellt, dass der Verwendungszweck der Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- 5.4 die ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung verbraucht werden,
- 5.5 ein Insolvenzverfahren über ihn beantragt oder eröffnet wird bzw. ein Verbraucherinsolvenzverfahren eingeleitet wird,
- 5.6 die Bauaufsicht Mängel bei der Erstellung des Bauvorhabens feststellt.
- 6. Verwendungsnachweis**
- 6.1 Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Der Verwendungsnachweis ist auf dem von der L-Bank vorgeschriebenen Vordruck zu erstellen. Die Baurechnung ist zur Prüfung bereitzuhalten; nur die Berechnungen der Gegenüberstellung der ausgeführten Flächen und des Rauminhalts mit der Flächenberechnung im Förderantrag sind dem Verwendungsnachweis beizufügen.
- 6.2 Ist Verwendungszweck ein Vorhaben ohne Bauarbeiten (z.B. Erwerb von gebrauchtem Wohnraum ohne erwerbsnahe Modernisierung oder eines bezugsfertigen Objekts, Erwerb von Belegungsrechten), so ist innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Erwerbsvorgangs als Verwendungsnachweis mindestens eine Ausfertigung des entsprechenden Vertrages und der Nachweis, dass Gelder dem berechtigten Zahlungsempfänger (z.B. Verkäufer) zugeflossen sind, der L-Bank vorzulegen.
- 6.3 Werden über Teile einer Baumaßnahme (z.B. mehrere Bauobjekte, Bauabschnitte) einzelne Verwendungsnachweise geführt, so ist nach Abschluss der Baumaßnahme ein zusammengefasster Verwendungsnachweis auf dem von der L-Bank vorgeschriebenen Vordruck aufzustellen.
- 6.4 Der Förderempfänger hat die Baurechnung fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.
- 7. Prüfung der Verwendung**
- 7.1 Nach § 20 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) ist die L-Bank berechtigt, die Verwendung der Zuwendung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Zu diesem Zweck kann sie die erforderlichen Daten erheben. Insbesondere ist sie berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen einzusehen oder anzufordern. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die notwendigen Unterlagen bereitzuhalten und auf Verlangen vorzulegen sowie die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
- 7.2 Unterhält der Zuwendungsempfänger eine eigene Prüfungseinrichtung, ist von dieser der Verwendungsnachweis zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen.
- 7.3 Nach § 91 Landeshausordnung (LHO) ist der Landesrechnungshof berechtigt, bei Stellen außerhalb der Landesverwaltung zu prüfen, wenn sie vom Land Zuwendungen erhalten. Die Prüfung erstreckt sich auf die bestimmungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung und Verwendung der Zuwendungen. Sie kann sich zudem auch auf die sonstige Haushalts- und Wirtschaftsführung des Empfängers erstrecken, soweit es der Rechnungshof für seine Prüfung notwendig hält.
- 7.4 Bei der Gewährung von Krediten aus Haushaltsmitteln sowie bei der Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen durch das Land kann der Rechnungshof bei den Beteiligten prüfen, ob sie ausreichende Vorkehrungen gegen Nachteile für das Land getroffen oder ob die Voraussetzung für eine Inanspruchnahme des Landes vorgelegen haben.
- 8. Aufhebung der Förderzusage**
- 8.1 Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit der Zuwendungsbescheid unwirksam oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird (§§ 43 ff. LVwVfG, insbesondere §§ 48, 49, 49a LVwVfG).
- 8.2 Dies gilt insbesondere, wenn
- 8.2.1 eine auflösende Bedingung eingetreten ist,
- 8.2.2 die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
- 8.2.3 die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den Verwendungszweck verwendet wird.
- 8.3 Ein Zuwendungsbescheid, der eine einmalige oder laufende Geldleistung zur Erfüllung eines bestimmten Zwecks gewährt oder hierfür Voraussetzung ist, kann, ganz oder teilweise auch mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen werden.
- 8.4 Ein solcher Widerruf kann ferner in Betracht kommen, wenn
- 8.4.1 die Zuwendung nicht alsbald (innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung) für den in dem Zuwendungsbescheid bestehenden Zweck verwendet wird,
- 8.4.2 mit der Zuwendung eine Auflage verbunden ist und der Zuwendungsempfänger diese nicht oder nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist erfüllt,
- 8.4.3 so auch den vorgeschriebenen Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt, Mitteilungspflichten nicht rechtzeitig nachkommt,
- 8.4.4 das Vorhaben ohne Kenntnis der Bewilligungsstelle abweichend von genehmigten und der Bewilligungsstelle vorgelegten Plänen und Unterlagen sowie von der vorgesehenen Bauart und Ausstattung erstellt wird, sonstige Verpflichtungen aus der Förderzusage und dem Gesetz nicht beachtet oder erfüllt werden.
- 8.5 Die Förderzusage ist zu widerrufen, wenn mit dem Vorhaben nicht innerhalb der durch die L-Bank gesetzten Frist begonnen wird.
- 8.6 Der Erstattungsanspruch ist vom Eintritt der Unwirksamkeit an entsprechend den jeweils gesetzlichen Bestimmungen zu verzinsen.(vergleiche auch § 49 a LVwVfG)
- 8.7 Werden Zuwendungen nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Verwendungszwecks verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung Zinsen entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden. Auf § 49 a LVwVfG wird verwiesen.

Anlage zum Betrauungsakt

Unter Berücksichtigung

- des BESCHLUSSES DER KOMMISSION vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweisen der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7/3 vom 11. Januar 2012, „DAWI-Beschluss 2012“);
- der MITTEILUNG DER KOMMISSION – Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen (ABl. C 8/15 vom 11.01.2012);
- der MITTEILUNG DER KOMMISSION über die Anwendung der EU-Beihilfenvorschriften auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (ABl. C 8/4 vom 11.01.2012);
- der VERORDNUNG (EG) Nr. 1998/2006 vom 15.12.2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf „De-minimis“-Beihilfen (ABl. L 379/5 vom 28.12.2006, „allgemeine de-minimis-Beihilfen-Verordnung“);
- der VERORDNUNG (EU) Nr. 360/2012 vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L 114/8 vom 26.04.2012, „DAWI de-minimis-Verordnung“);
- der MITTEILUNG DER KOMMISSION – Leitlinien der Gemeinschaft für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung von Unternehmen in Schwierigkeiten (ABl. C 244/2 vom 01.10.2004);
- und der RICHTLINIE 2006/111/EG DER KOMMISSION vom 16. November 2006 über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen sowie über die finanzielle Transparenz innerhalb bestimmter Unternehmen (ABl. L 318/17 vom 17.11.2006);

werden nachfolgende Bestimmungen Teil der Förderzusage (Beträuungsakt) im Sinne von § 13 Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) im Anwendungsbereich des Landeswohnraumförderungsprogramms 2015:

§ 1 Berechnung der Ausgleichsleistungen (Artikel 5 und Artikel 4 Buchst. d) DAWI-Beschluss 2012)

- (1) Die Höhe der Ausgleichsleistungen darf unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die dem Förderempfänger durch die Erbringung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse entstehenden Nettokosten abzudecken. Als angemessener Gewinn gilt die Kapitalrendite (interner Ertragssatz, Internal Rate of Return [IRR]), die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob die betreffenden Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse für die Dauer der Betrauung erbracht werden.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung bildet die Obergrenze für die Kapitalrendite der relevante

SWAP-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten. Der relevante SWAP-Satz ist derjenige, dessen Fälligkeit und Währung der Dauer und Währung des Betrauungszeitraums entsprechen. Der SWAP-Satz entspricht der Interbank Offered Rate (IBOR) mit längerer Fälligkeit. Soweit kein SWAP-Satz für die Dauer des Betrauungszeitraums (10, 15 oder 25 Jahre) ermittelt werden kann, ist ein SWAP-Satz heranzuziehen, dessen Laufzeit diese Dauer jedenfalls abdeckt und dem maßgeblichen IBOR am nächsten kommt. Soweit mit einer Förderung Miet- und Belegungsbindungen verknüpft sind, entspricht der Betrauungszeitraum der Dauer dieser Bindungen (15 oder 25 Jahre). Bei einer Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand, die nicht mit Miet- und Belegungsbindungen verknüpft ist, entspricht die Dauer des Betrauungszeitraums der Dauer der Zinsverbilligung. Sie beträgt damit zehn Jahre. Angewendet wird ein SWAP-Satz über 30 Jahre.

Die Feststellung der Kapitalrendite erfolgt in einer objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsprüfung anhand der Kalkulationsschemata des jeweiligen Fördertatbestandes.

(2) Zur Festlegung der Ausgleichsleistung sind die Parameter für die Berechnung der Fördertatbestände gemäß VwV-LWFPPr 2015, ergänzt um das Kalkulationsschema des jeweiligen Fördertatbestandes, heranzuziehen.

a) Der Antragsteller ist verpflichtet, die Angaben vollständig und wahrheitsgemäß anhand des Kalkulationsschemas zu machen.

b) Die Angaben im Kalkulationsschema sind durch die Bewilligungsstelle (L-Bank) auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.

c) Die L-Bank wird die Förderung anpassen, wenn Unvollständigkeit oder Wahrheitswidrigkeit oder Unvereinbarkeit mit dem EU-Beihilfenrecht festgestellt wird. Unvereinbarkeit mit dem EU-Beihilfenrecht liegt z.B. dann vor, wenn die Ausgleichsleistung über den Nachteilsausgleich zuzüglich eines angemessenen Gewinns hinausgeht.

(3) Die L-Bank stellt durch Verwendung der Kalkulationsschemata für den jeweiligen Fördertatbestand sicher, dass es zu keiner Überkompensation kommt.

§ 2 Vermeidung von Überkompensation; Kontrollen (Artikel 6 Absätze 1, 2 und Artikel 4 Buchst. d), e) DAWI-Beschluss 2012)

(1) Um sicherzustellen, dass die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die dem Förderempfänger durch die Erbringung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse entstehenden Nettokosten abzudecken, hat die L-Bank den Förderantrag daraufhin überprüft. Zu diesem Zweck wird die L-Bank alle zwei Jahre - beginnend mit dem Jahr nach der Bekanntgabe der Förderzusage - sowie zum Ende des Betrauungszeitraums Kontrollen durchführen. Dies geschieht durch eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der Kalkulationsschemata des jeweiligen Fördertatbestandes der VwV-LWFPPr 2015 anhand aktueller Angaben.

(2) Der Förderempfänger ist verpflichtet, bei den Kontrollen mitzuwirken und die Angaben vollständig und wahrheitsgemäß anhand des Kalkulationsschemas zu machen. Auf Verlangen ist der L-Bank Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren. Soweit die L-Bank die Übermittlung von Unterlagen verlangt, hat der Förderempfänger auf seine Kosten entsprechende Mehrfertigungen vorzulegen.

(3) Sämtliche Unterlagen und Nachweise, die geeignet sind festzustellen, ob die Ausgleichsleistungen mit den europarechtlichen Anforderungen des DAWI-Beschlusses 2012 vereinbar sind, sind für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahre nach Ende des Betrauungszeitraums aufzubewahren.

(4) Der Förderempfänger ist unverzüglich zur Anzeige verpflichtet, wenn er nach Vorlage des Kosten- und Finanzierungsplans weitere Mittel für dieselbe Maßnahme bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sich Änderungen auf der Einnahmen- oder Ausgabenseite oder Änderungen der Finanzierung ergeben. Diese Anzeigepflicht ist vorrangig gegenüber der in den Besonderen Bestimmungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum) vorgesehenen Mitteilungspflicht.

(5) Wird im Rahmen einer Kontrolle eine Überkompensation festgestellt, hat die L-Bank den Betrag der Überkompensation zurückzufordern und der Förderempfänger die Überkompensationszahlung zurück zu erstatten. Zu diesem Zweck ist die Förderzusage mit dem Vorbehalt eines Widerrufs verbunden. Die Förderzusage ist im Falle der Feststellung einer Überkompensation durch die L-Bank insoweit zu widerrufen.

Führt die Feststellung einer Überkompensation zu einer Erhöhung des Zinssatzes des Förderdarlehens im Betrauungszeitraum, so kann im Anschluss an eine oder weitere Kontrollen der Zinssatz wieder bis zur ursprünglich festgelegten Höhe reduziert werden, wenn eine Überkompensation nicht mehr vorliegt.

Zur Vermeidung einer Überkompensation ist der Empfänger einer Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand verpflichtet, während des Betrauungszeitraums eine wegen Modernisierung zulässige Erhöhung der Jahresmiete (§ 559 BGB) um den Jahresbetrag der für die energetische Sanierung oder den altersgerechten Umbau gewährten Zinsermäßigung zu verringern (§ 559a BGB). Die geförderte Wohnung ist für die Dauer des Be-

trauungszeitraums zum Zwecke der mietweisen Überlassung für eine Nutzung als Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Kontrollen der L-Bank umfassen auch diese Umstände.

Übersteigt die Überkompensation den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich bzw. die zulässige Kompensationszahlung nicht um mehr als 10 %, so kann sie in den nächsten Kontrollzeitraum übertragen werden und ist dort zu berücksichtigen, z. B. in dem sie von dem in diesem Zeitraum zu zahlenden Ausgleich abgezogen wird.

Zur Berechnung der Überkompensationszahlungen werden die Bestimmungen über den bei der Rückforderung rechtswidriger staatlicher Beihilfen anzuwendenden Zinssatz, Kapitel V der Verordnung (EG) Nr. 794/2004 der Kommission vom 21. April 2004 zur Durchführung der Verordnung (EG) Nr. 659/1999 des Rates über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 93 des EG-Vertrags in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit den anwendbaren Mitteilungen der Kommission über die aktuellen bei Beihilfe-Rückforderungen angewandten Zinssätze, herangezogen.

- (6) Im Falle einer festgestellten Überkompensation sind die Parameter für den Ausgleich für die künftigen Anwendungen von der L-Bank neu festzulegen.

§ 3 Getrennte Ausweisung der Kosten und Einnahmen (Artikel 5 Absatz 9 DAWI-Beschluss 2012 und Richtlinie 2006/111/EG)

- (1) Übt ein Unternehmen (Förderempfänger) auch Tätigkeiten aus, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt, so müssen in dessen Buchführung die Kosten und Einnahmen in Verbindung mit der Erbringung der betreffenden Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse von allen anderen Tätigkeiten getrennt ausgewiesen werden; außerdem hat der Förderempfänger anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt. Als Kosten, die nicht der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zugerechnet werden können, gelten alle unmittelbaren Kosten, ein angemessener Beitrag zu den

Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite. Für diese Kosten darf kein Ausgleich gewährt werden.

- (2) Als Kosten, die nicht der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zugerechnet werden können, gelten alle unmittelbaren Kosten, ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite.
Für diese Kosten wird keine Förderung gewährt.

§ 4 Ausgleichsleistungen von mehr als 15 Mio. Euro (Artikel 7 DAWI-Beschluss 2012)

Bei Ausgleichsleistungen von mehr als 15 Mio. EUR, die einem Unternehmen gewährt werden, das außerhalb des Anwendungsbereichs der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse noch andere Tätigkeiten ausübt, sind die nachfolgenden Informationen im Internet auf der Homepage der L-Bank oder in sonstiger geeigneter Weise zu veröffentlichen - der Förderempfänger ist hiermit einverstanden -:

- a) die Förderzusage (Betrauungsakt) oder eine Zusammenfassung, die die in Artikel 4 des DAWI-Beschlusses 2012 genannten Angaben enthält, und
b) den jährlichen Beihilfebetrug für das betreffende Unternehmen.

§ 5 Unternehmen in Schwierigkeiten (Artikel 1(1) Buchst. h) allgemeine de-minimis-VO; Artikel 1(2) Buchst. h) DAWI-de-minimis-VO)

Der Antragsteller hat versichert und die L-Bank hat sich davon überzeugt, dass es sich bei dem Antragsteller nicht um ein Unternehmen in Schwierigkeiten gemäß der Definition in den Leitlinien der Gemeinschaft für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung von Unternehmen in Schwierigkeiten (ABl. C 244 vom 01.10.2004, S. 2) handelt.

§ 6 Verweis auf DAWI-Beschluss 2012 (Artikel 4 Buchst. f) DAWI-Beschluss 2012)

Die Förderzusage (Betrauungsakt) erfüllt die Voraussetzungen des DAWI-Beschlusses 2012. Auf den DAWI-Beschluss 2012 (auch DAWI-Entscheidung 2012/21/EU) wird verwiesen.

Kreis-Nr./Kunden-Nr.: [REDACTED]

Vorgangs-Nr.: [REDACTED]

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben!

Ansprechpartner: Rolf Schenck (WU 211)

Telefon: 0721 150-1740

Fax: 0721 150-1272

E-Mail: rolf.schenck@l-bank.de

steuerfreier Finanzumsatz

USt.-Id.Nr. DE 198001403

Datum: 27.02.2015

DARLEHENSVERTRAG

zwischen der

Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank,
Schlossplatz 10, 76113 Karlsruhe

L-Bank

und

Darlehensnehmer

Verwendungszweck: Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums zur Vermietung in innovativer Bauweise
5 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 372,18 qm
Gesamtkosten von 1.240.000,00 EUR

Flurstück Nr. _____

Die L-Bank sagt Ihnen das im folgenden Konditionenblatt genannte Darlehen zu.

KONDITIONENBLATT**Mietwohnungsfinanzierung BW -Neubau- MW 25-Darlehen mit 25-jähriger Zinsverbilligung**

Kontonummer	250.[REDACTED]
Darlehensbetrag	EUR 852.000,00
Auszahlung	100,00 %
Nettodarlehensbetrag	EUR 852.000,00
Verbilligter Sollzins	0,00 % pro Jahr ab Auszahlung
Die Zinsverbilligung endet am	31.03.2041

Berechnungsgrundlage für den von Ihnen zu zahlenden verbilligten Sollzinssatz ist der unverbilligte Sollzins.

Unverbilligter Sollzins	2,50 % pro Jahr
Die Sollzinsbindung endet am	31.03.2041

Die Zinsverbilligung kann alle zwei Jahre bei Feststellen einer Überkompensation bis zum nächsten Überprüfungstermin verringert werden.

Entfällt die Zinsverbilligung vollständig, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist von Ihnen der unverbilligte Sollzins bis zum Ende der Sollzinsbindung zu zahlen.

Effektiver Jahreszins	0,36 %
Tilgung	2,00 % pro Jahr zuzüglich ersparter Zinsen
Tilgung ist erstmals zu zahlen am	01.11.2016
Höhe der Ratenzahlung (Tilgung und Zinsen) je Zahlungstermin (nach Vollauszahlung)	EUR 1.420,00
Zahlungstermine für Ratenzahlung	am 01. jeden Monats

Es sind keine Sondertilgungsrechte vereinbart.

Sie erhalten rechtzeitig vor Ablauf der Sollzinsbindung am 31.03.2041 ein neues Angebot zur Anpassung der Darlehenskonditionen, dem Sie ausdrücklich zustimmen müssen. Kommt keine Anpassung zustande, läuft das Darlehen zu veränderlichen Konditionen weiter. Eine Anpassung der Darlehenskonditionen können wir auch ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung dadurch herbeiführen, dass wir Ihnen neue Konditionen anbieten und Ihnen mitteilen, dass diese gelten, wenn Sie innerhalb von drei Wochen nach Erhalt der Mitteilung den geänderten Konditionen nicht widersprechen. Widersprechen Sie, wird das Darlehen zu dem Zeitpunkt zur Rückzahlung fällig, zu dem die neuen Konditionen gelten sollen. Auf die Bedeutung des Widerspruchs und seines Unterlassens werden wir hinweisen.

SICHERHEITEN:

Die Darlehensgewährung ist davon abhängig, dass dem Darlehensgeber als Sicherheit nachfolgende Sicherheiten bestellt werden.

- **Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft** zu Gunsten der L-Bank in Höhe von 952.000,00 EUR.

Bürge: Sparkasse [REDACTED]
[REDACTED]

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, auf Verlangen der Bank eine Buchgrundschuld an rangbestimmter Stelle zugunsten der Bank zu bestellen. Der Darlehensnehmer hat die dazu erforderlichen Erklärungen unverzüglich abzugeben und bei entsprechend notwendigen Anträgen mitzuwirken.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, der L-Bank diese Sicherheiten zu verschaffen. Soweit nicht in der Sicherungsvereinbarung anderweitig geregelt, wird ein weiterer Sicherungszweck vereinbart.

Einzelheiten zu der zu bestellenden Sicherheit entnehmen Sie bitte der Sicherungsvereinbarung.

Soweit die Sicherungsvereinbarung nichts Abweichendes regelt, gelten zu den Sicherheiten ergänzend der Darlehensvertrag und die Allgemeinen Bestimmungen.

KOSTEN

Sie tragen alle durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages einschließlich der durch die Bestellung von Sicherheiten entstehenden Kosten. Dabei können Ihnen auch Kosten von dritten Personen in Rechnung gestellt werden (z.B. etwaige Notar- und Grundbuchkosten und Kosten für vorzulegende Unterlagen).

Die Höhe der einzelnen Kosten ist der L-Bank nicht bekannt.

Für die Übernahme der Bürgschaft durch den Bürgen kommen möglicherweise Kosten auf Sie zu. Diese ergeben sich dann aus den uns nicht bekannten Vereinbarungen, die Sie mit dem Bürgen getroffen haben.

Sämtliche sonstigen bereits zu Gunsten der L-Bank bestellten bzw. zu bestellenden Sicherheiten, für die ein weiterer Sicherungszweck vereinbart wurde bzw. wird, dienen auch diesem Darlehen als Sicherheit.

WEITERE DARLEHENSBEDINGUNGEN:

- Wir benötigen für jede Auszahlung einen Bautenstandsnachweis. Verwenden Sie hierzu bitte den beigegefügt Vordruck "Bautenstandsbestätigung". Bitte berücksichtigen Sie, dass bei der Finanzierung des Objektes Eigenkapital vorrangig einzusetzen ist.

- **Verwendung der Mittel**

Das Darlehen ist für Ihr Vorhaben bestimmt, dessen Jahresprimärenergiebedarf mindestens 30 % unter den Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt. Somit ist mindestens der Standard "KfW-Effizienzhaus 70" einzuhalten.

Verhindert der Schutzstatus eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes die Erreichung des KfW-Effizienzhaus-Standards 70, muss mindestens der KfW-Effizienzhaus-Standard 100 erfüllt sein.

Der Nachweis ist mit dem beigegefügt Vordruck "Bestätigung des Sachverständigen über die Energieeffizienz" zu führen (Vordruck Nr. 1390-2).

Ein Energiebedarfsausweis kann von der L-Bank nachgefordert werden.

Die L-Bank kann das Darlehen kündigen, wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden. Das Darlehen darf nur zur Finanzierung des genannten Vorhabens eingesetzt werden. Die L-Bank ist unverzüglich bei Änderungen des Vorhabens oder seiner Finanzierung schriftlich zu informieren.

- **Kürzungsvorbehalt**

Die L-Bank ist berechtigt, den Darlehensbetrag anteilig zu kürzen, wenn die im Investitionsplan veranschlagten Gesamtausgaben sinken oder der Anteil der öffentlichen Finanzierungsmittel steigt. Betrifft die Kürzung bereits ausgezahlte Beträge, so sind sie unverzüglich an die L-Bank zurückzuzahlen.

- **Vorlage von Unterlagen zur Überprüfung der Höhe der Subventionen nach den Kriterien des EU Beschlusses zu DAWI**

Eine Überkompensation durch die Zinsverbilligung ist nach dem Zuwendungsbescheid auf Dauer auszuschließen. Dies ist durch regelmäßige Kontrollen anhand des jeweiligen Kalkulationsschemas aufgrund aktueller Angaben - alle zwei Jahre- beginnend mit der Förderzusage - sowie zum Ende des Förderzeitraums, d.h. zum Ende der Zinsverbilligung, sicherzustellen. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet die zu dieser Kontrolle notwendigen Unterlagen alle zwei Jahre zur Verfügung zu stellen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat die L-Bank das Recht, das Darlehen zu kündigen.

- **Folgen der Feststellung einer Überkompensation / Rückforderung von Subventionen**

Soweit bei der Überprüfung des Tatbestandes der Überkompensation die zulässige Kompensationszahlung um nicht mehr als 10% überschritten wird, so sind die zu viel gezahlten Subventionen der L-Bank zurück zu zahlen. Dieser Rückforderungsanspruch kann in der Weise ausgeglichen werden, dass der verbilligte Sollzins für die Zukunft bis zum nächsten Überprüfungstermin entsprechend angehoben wird. Der verbilligte Sollzins kann damit im Rhythmus der alle 2 Jahre stattfindenden Überprüfung angehoben werden. Wenn bei der Überprüfung des Tatbestandes der Überkompensation die zulässige Kompensationszahlung um mehr als 10% überschritten wird, so müssen die zu viel gezahlten Subventionen der L-Bank sofort zurückgezahlt werden.

- **Auszahlungsvoraussetzungen:**

Das Darlehen kann frühestens ausgezahlt werden, wenn

- der Darlehensvertrag zustande gekommen ist,

- die nach diesem Darlehensvertrag vorausgesetzte Sicherungsvereinbarung abgeschlossen und die Sicherheiten entsprechend wirksam bestellt sind,
 - die in diesem Darlehensvertrag geforderten Nachweise bzw. Unterlagen der L-Bank vorliegen,
 - die gesetzlich geforderte Identifizierung aller Darlehensnehmer erfolgt ist,
 - ein die Auszahlung rechtfertigender Stand des Vorhabens erreicht ist und ein von allen Darlehensnehmern unterzeichneter Auszahlungsantrag vorliegt.
- Bei der Darlehensauszahlung nach Baufortschritt dürfen Darlehensauszahlungen in folgender Höhe beantragt werden:
 - bereits für das Bauvorhaben geleistete Zahlungen,
 - zuzüglich der Zahlungen, die für die Bauleistungen voraussichtlich in den nächsten zwei Monaten fällig werden,
abzüglich
 - des vorrangig einzusetzenden Eigenkapitals der Darlehensnehmer und
 - der anteiligen Auszahlungen anderer Darlehensgeber.

Wir behalten uns eine Darlehensauszahlung nach Baufortschritt vor.

FÜR DIE AUSZAHLUNG DER ERSTEN DARLEHENSRATE LEGEN SIE UNS BITTE FOLGENDE NACHWEISE UND UNTERLAGEN VOR:

- Ein von allen Darlehensnehmern unterzeichnetes Vertragsexemplar zum Darlehensvertrag. Mehrfertigungen sind für Ihre Unterlagen.
Bitte beachten Sie, dass uns das unterzeichnete Vertragsexemplar rechtzeitig zugehen muss. Andernfalls sind wir berechtigt, von diesem Angebot zurückzutreten.
- Eine **beglaubigte Grundbuchabschrift** oder einen amtlichen Grundbuchausdruck mit dem Nachweis der rangrichtigen Eintragung der Grundschuld.
Sofern Sie im Grundbuch noch nicht als Eigentümer eingetragen sind, muss der Verkäufer bei der Grundschuldbestellung mitwirken. Seine Zustimmung kann auch im Kaufvertrag enthalten sein.
Wenn die Grundschuld mit unserem Formular bestellt und die Eintragung beim Grundbuchamt beantragt wurde, erhalten wir die Grundbuchabschrift direkt vom Grundbuchamt. Die Bearbeitung eines Antrages beim Grundbuchamt kann länger dauern. Wir empfehlen daher, die Grundschuldbestellung bald in die Wege zu leiten. Sonst könnte sich die Darlehensauszahlung verzögern.
- Vorlage der unterzeichneten Bürgschaftserklärung des Bürgen in Höhe von 952.000,00 EUR gem. beigefügter Bürgschaftserklärung.
- Ein ausgefülltes und unterzeichnetes SEPA-Lastschriftmandat (Einzugsermächtigung) als Rahmenmandat. Ein Vordruck ist beigefügt.
Die Einzugsermächtigung berechtigt uns, die fälligen Leistungsraten von Ihrem Girokonto im SEPA-Lastschriftverfahren einzuziehen.
- Bautenstandsbestätigung gemäß beigefügtem Vordruck.
- Einen **Auszahlungsantrag** auf beigefügtem Vordruck.
Wir haben mehrere Auszahlungsanträge für eventuelle weitere Auszahlungen vorgesehen. Sie benötigen für eine Auszahlung jeweils nur einen Vordruck. Der Auszahlungsantrag ist vor der Weitergabe an uns noch dem Bürgermeisteramt vorzulegen.

VOR AUSZAHLUNG DER SCHLUSSRATE BENÖTIGEN WIR:

- Bautenstandsbestätigung gemäß beigefügtem Vordruck.
- Ein Foto des Bauobjekts nach vollständiger Fertigstellung (Amateuraufnahme genügt).
- Eine Gesamtkostenaufstellung für das Vorhaben unter Verwendung des beigefügten Vordrucks.
- Einen **Auszahlungsantrag** auf beigefügtem Vordruck.
Der Auszahlungsantrag ist vor der Weitergabe an uns noch dem Bürgermeisteramt vorzulegen.

INNERHALB VON 9 MONATEN NACH DARLEHENS AUSZAHLUNG BENÖTIGEN WIR:

- Eine **Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme** im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2015 (L-Bank-Vordruck Nr. 1390-2).
Diesen Vordruck erhalten Sie als Anlage; ein ausfüllbares PDF-Formular finden Sie unter www.l-bank.de.
Als Sachverständige gelten die im Bundesprogramm "Vor-Ort-Beratung" oder vom Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. als Energieberater zugelassenen oder nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigte Personen. Der Vordruck ist innerhalb von neun Monaten nach Schlussauszahlung des Darlehens bei der L-Bank einzureichen.

VERTRAGSABSCHLUSS:

Die L-Bank und der/die Darlehensnehmer sind sich über den Abschluss des Darlehensvertrages zu den vorstehenden Bedingungen einschließlich der Allgemeinen Bestimmungen einig.

Die Darlehensnehmer bestätigen, die Förderzusage (Betrauungsakt) einschließlich der Besonderen Bestimmungen NBest-WoRaum und der Anlage zum Betrauungsakt erhalten zu haben.

Karlsruhe, 27.02.2015

Landeskreditbank Baden-Württemberg
Förderbank

Ort, Datum

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Dieses Angebot wurde maschinell erstellt. Es ist ohne Unterschriften der L-Bank gültig.

Allgemeine Bestimmungen

- Umsatzsteuerfreie Finanzdienstleistung / UST.-ID. Nr. DE 198001403 -

Grundregeln

1. Geltungsbereich und Änderungen, Sprache

(1) Geltungsbereich

Die Allgemeinen Bestimmungen gelten bis zur vollständigen Beendigung der gesamten Geschäftsverbindung zwischen dem Darlehensnehmer und der Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank (im Folgenden: L-Bank) und sind Bestandteil des Darlehensvertrages.

Soweit der Darlehensvertrag oder etwaige weitere im Einzelfall abgeschlossenen Sicherungsverträge abweichende oder ergänzende Regelungen treffen, haben diese Vorrang vor den Allgemeinen Bestimmungen.

(2) Änderungen

Änderungen dieser Allgemeinen Bestimmungen werden dem Darlehensnehmer spätestens zwei Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in Textform angeboten. Die Zustimmung des Darlehensnehmers gilt als erteilt, wenn er seine Ablehnung nicht vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen angezeigt hat. Auf diese Genehmigungswirkung wird ihn die L-Bank in ihrem Angebot besonders hinweisen.

(3) Sprache

Der Darlehensvertrag, die Allgemeinen Bestimmungen und alle weiteren Vertragsbedingungen werden in deutscher Sprache vorgelegt. Mit der Zustimmung des Darlehensnehmers zum Vertragsabschluss wird die L-Bank während der Laufzeit des Darlehensvertrages in deutscher Sprache mit ihm Kontakt halten.

2. Bankgeheimnis und Bankauskunft

(1) Bankgeheimnis

Die L-Bank ist zur Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Tatsachen und Wertungen verpflichtet, von denen sie Kenntnis erlangt (Bankgeheimnis). Informationen über den Darlehensnehmer darf die L-Bank nur weitergeben, wenn gesetzliche Bestimmungen dies gebieten oder der Darlehensnehmer eingewilligt hat oder die L-Bank zur Erteilung einer Bankauskunft befugt ist.

Überträgt die L-Bank Forderungen aus dem Darlehensvertrag auf einen Dritten, willigt der Darlehensnehmer zu diesem Zweck in die Weitergabe sämtlicher Daten dieses Darlehensvertrages einschließlich der sonstigen, dem Bankgeheimnis unterliegenden Daten an den Dritten ein und **befreit die L-Bank insoweit vom Bankgeheimnis.**

(2) Bankauskunft

Eine Bankauskunft enthält allgemein gehaltene Feststellungen und Bemerkungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers, seine Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit; betragsmäßige Angaben über Kontostände und über die Höhe von Kreditinanspruchnahmen werden nicht gemacht.

(3) Voraussetzung für die Erteilung einer Bankauskunft

Die L-Bank ist berechtigt, über juristische Personen und im Handelsregister eingetragene Kaufleute Bankauskünfte zu erteilen, sofern sich die Anfrage auf ihre geschäftliche Tätigkeit bezieht. Die L-Bank erteilt jedoch keine Auskünfte, wenn ihr eine anderslautende Weisung des Darlehensnehmers vorliegt. Ban-

kauskünfte über andere Personen, insbesondere über Privatkunden und Vereinigungen, erteilt die L-Bank nur dann, wenn diese generell oder im Einzelfall ausdrücklich zugestimmt haben. Eine Bankauskunft wird nur erteilt, wenn der Anfragende ein berechtigtes Interesse an der gewünschten Auskunft glaubhaft dargelegt hat und kein Grund zu der Annahme besteht, dass schutzwürdige Belange des Darlehensnehmers der Auskunftserteilung entgegenstehen.

(4) Empfänger von Bankauskünften

Bankauskünfte erteilt die L-Bank nur eigenen Kunden sowie anderen Kreditinstituten für deren Zwecke oder die ihrer Kunden.

3. Informations- und Prüfungsrechte der L-Bank sowie Dritter

(1) Informationsrechte

Auf Verlangen der L-Bank wird der Darlehensnehmer alle Auskünfte über die Verwendung des Darlehens und über die von ihm gestellten Sicherheiten erteilen, sowie alle Nachweise und Urkunden vorlegen, die die L-Bank nach ihrem Ermessen bei der Verwaltung des Darlehens und der Sicherheiten oder der Verwertung der Sicherheiten benötigt. Die L-Bank darf solche Auskünfte, Nachweise und Urkunden auch bei Behörden, Versicherern, Kreditinstituten oder sonstigen Dritten einholen.

Der Darlehensnehmer hat jederzeit Einblick in alle für die Finanzierung und die Ertragslage des Objektes wesentlichen Verhältnisse zu gewähren.

Die Bücher, Belege, Berechnungs- und sonstigen Unterlagen sind 5 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen zu übersenden.

(2) Prüfungsrechte

Die L-Bank ist berechtigt, durch ihre Beauftragten die Sicherheiten zu überprüfen, insbesondere bei Bestellung einer Grundschuld den belasteten Grundbesitz, die Gebäude und Anlagen sowie das Zubehör besichtigen zu lassen und in alle die Sicherheiten bzw. den belasteten Grundbesitz betreffenden Unterlagen Einblick zu nehmen. Befindet sich der Darlehensnehmer mit gesicherten Ansprüchen in Verzug, so darf die L-Bank die Sicherheiten auch durch Kaufinteressenten überprüfen bzw. den belasteten Grundbesitz mit Gebäuden, Anlagen und Zubehör auch durch Kaufinteressenten besichtigen lassen.

4. Speichern von Daten

(1) Speicherung, Veränderung und Nutzung von Daten

Die L-Bank speichert die mit dem Darlehen zusammenhängenden Daten auf Datenträger.

(2) Weitergabe von Daten an Dritte

Überträgt die L-Bank Forderungen aus dem Darlehensvertrag an einen Dritten, willigt der Darlehensnehmer zu diesem Zweck in die Weitergabe seiner personenbezogenen Daten an den Dritten ein. Die Datenweitergabe dient dem Zweck, dem Dritten nach Maßgabe von Abs. 1 die Verwaltung der abgetretenen Forderungen sowie die Erfüllung etwaiger gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben zu ermöglichen. **Nach § 4 Abs. 2 des Landesdatenschutzgesetzes kann der Darlehensnehmer die Abgabe der Einwilligungserklärung verweigern und eine bereits abgegebene Einwilligungserklärung widerrufen.**

5. Haftung der Bank; Mitverschulden

(1) Haftungsgrundsätze

Die L-Bank haftet bei der Erfüllung ihrer Verpflichtungen für jedes Verschulden ihrer Mitarbeiter und der Personen, die sie zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen hinzuzieht. Hat der Darlehensnehmer durch ein schuldhaftes Verhalten (z.B. durch Verletzung der in Nummer 12 dieser Allgemeinen Bestimmungen aufgeführten Mitwirkungspflichten) zu der Entstehung eines Schadens beigetragen, bestimmt sich nach den Grundsätzen des Mitverschuldens, in welchem Umfang L-Bank und Darlehensnehmer den Schaden zu tragen haben.

(2) Weitergeleitete Aufträge

Wenn ein Auftrag seinem Inhalt nach typischerweise in der Form ausgeführt wird, dass die L-Bank einen Dritten mit der weiteren Erledigung betraut, erfüllt die L-Bank den Auftrag dadurch, dass sie ihn in eigenem Namen an den Dritten weiterleitet (weitergeleiteter Auftrag). Dies betrifft zum Beispiel die Einholung von Bankauskünften bei anderen Kreditinstituten. In diesen Fällen beschränkt sich die Haftung der L-Bank auf die sorgfältige Auswahl und Unterweisung des Dritten.

(3) Störung des Betriebs

Die L-Bank haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt, durch Aufruhr, Kriegs- und Naturereignisse oder durch sonstige von ihr nicht zu vertretende Vorkommnisse (z.B. Streik, Aussperung, Verkehrsstörung, hoheitliche Maßnahmen im In- oder Ausland) eintreten.

6. Gesamtschuldnerische Haftung des Darlehensnehmers

Mehrere Darlehensnehmer haften als Gesamtschuldner.

7. Aufrechnungs- und Abtretungsbefugnis des Darlehensnehmers

(1) Aufrechnungsbefugnis

Der Darlehensnehmer kann gegen Forderungen der L-Bank nur aufrechnen, wenn seine Forderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

(2) Abtretungsbefugnis

Der Darlehensnehmer kann Ansprüche gegen die L-Bank (z.B. auf Auszahlung des Darlehens, auf Rückgewähr der Grundschuld) nur mit deren schriftlicher Zustimmung abtreten. Dies gilt auch für die weitere Abtretung des Anspruchs durch den jeweiligen Abtretungsempfänger.

8. Zahlungen, Leistungsbestimmungsrecht der L-Bank

(1) Zahlungen

Zahlungen des Darlehensnehmers oder eines Dritten an die L-Bank erfolgen nicht auf die Grundschuld oder deren Zinsen. Sie dienen nur zur Tilgung der durch die Grundschuld gesicherten Forderungen.

(2) Leistungsbestimmungsrecht der L-Bank

Die L-Bank verrechnet Zahlungen des Darlehensnehmers oder eines Dritten zunächst auf Kosten und Auslagen, dann auf nach Eintritt des Verzugs anfallende Zinsen, sodann auf rückständige Raten und zuletzt auf übrige geschuldete Beträge.

9. Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Darlehensnehmers

Nach dem Tod des Darlehensnehmers kann die L-Bank zur Klärung der Verfügungsberechtigung die Vorlegung eines Erbscheins, eines Testamentsvollstreckerzeugnisses oder weiterer hierfür notwendiger Unterlagen verlangen; fremdsprachige Urkunden sind auf Verlangen der L-Bank in deutscher Übersetzung vorzulegen. Die L-Bank kann auf die Vorlage eines Erbscheins oder eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verzichten, wenn

ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift der letztwilligen Verfügung (Testament, Erbvertrag) nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt wird. Die L-Bank darf denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten. Dies gilt nicht, wenn der L-Bank bekannt ist, dass der dort Genannte (z.B. nach Anfechtung oder Nichtigkeit des Testaments) nicht Verfügungsberechtigt ist, oder wenn ihr dies infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

10. Maßgebliches Recht und Gerichtsstand

(1) Geltung deutschen Rechts

Für die Beziehungen vor Abschluss des Darlehensvertrags, für den Vertragsschluss und für die gesamte Geschäftsverbindung zwischen dem Darlehensnehmer und der L-Bank gilt deutsches Recht.

(2) Gerichtsstand bei kaufmännischen und öffentlich-rechtlichen Darlehensnehmern

(a) mit allgemeinem Gerichtsstand im Inland

Ist der Darlehensnehmer ein Kaufmann und ist die streitige Geschäftsbeziehung dem Betriebe seines Handelsgewerbes zuzurechnen, so kann die L-Bank diesen Darlehensnehmer an dem für den Sitz der Bank oder an dem für den Sitz ihrer Niederlassung zuständigen Gericht oder bei einem anderen zuständigen Gericht verklagen; dasselbe gilt für eine juristische Person des öffentlichen Rechts und für öffentlich-rechtliche Sondervermögen. Die L-Bank selbst kann von diesem Darlehensnehmer nur an dem für den Sitz der L-Bank zuständigen Gericht verklagt werden.

(b) mit allgemeinem Gerichtsstand im Ausland

Die Gerichtsstandsvereinbarung unter Buchstabe (a) gilt auch für Darlehensnehmer, die im Ausland eine vergleichbare gewerbliche Tätigkeit ausüben, sowie für ausländische Institutionen, die mit inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit einem inländischen öffentlich-rechtlichen Sondervermögen vergleichbar sind.

(3) Verlegung ins Ausland; unbekannter Aufenthalt

Soweit der Darlehensnehmer seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt ins Ausland verlegt, oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt unbekannt werden sollte, kann die L-Bank ihn bei Rechtsstreitigkeiten bei dem Gericht verklagen, welches für den Sitz der L-Bank zuständig ist, sofern nicht ausschließlich das Gericht des Bezirks zuständig ist, in dem die mit einer Grundschuld für die L-Bank belastete Immobilie liegt.

11. Rechtswirksamkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht berührt.

Pflichten des Darlehensnehmers

12. Mitwirkungspflichten des Darlehensnehmers

(1) Änderungen von Name, Anschrift oder einer gegenüber der L-Bank erteilten Vertretungsvollmacht

Zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Geschäftsverkehrs ist es erforderlich, dass der Darlehensnehmer der L-Bank Änderungen seines Namens und seiner Anschrift sowie das Erlöschen oder die Änderung einer gegenüber der L-Bank erteilten Vertretungsmacht (insbesondere einer Vollmacht) unverzüglich mitteilt. Diese Mitteilungspflicht besteht auch dann, wenn die Vertretungsmacht in ein öffentliches Register (z.B. in das Handelsregister) eingetragen ist und ihr Erlöschen oder ihre Änderung in dieses Register eingetragen wird. Darüber hinaus können sich weiter-

gehende gesetzliche Mitteilungspflichten, insbesondere aus dem Geldwäschegesetz, ergeben.

(2) Wohnsitzverlegung ins Ausland

Verlegt der Darlehensnehmer seinen Wohnsitz ins Ausland, hat er der L-Bank eine im Inland wohnhafte Person zu benennen, die zum Empfang der für ihn bestimmten Schriftstücke bevollmächtigt ist.

(3) Prüfung und Einwendungen bei Mitteilungen der L-Bank

Der Darlehensnehmer hat Kontoauszüge und sonstige Abrechnungen auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unverzüglich zu überprüfen und etwaige Einwendungen unverzüglich zu erheben.

(4) Benachrichtigung der L-Bank bei Ausbleiben von Mitteilungen

Beim Ausbleiben von Mitteilungen, deren Eingang der Darlehensnehmer erwartet, muss er die L-Bank unverzüglich benachrichtigen.

13. Offenlegung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse; Mitteilungspflichten

(1) Offenlegung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

Der Darlehensnehmer hat auf Verlangen der L-Bank seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse laufend nachzuweisen. Sofern er bilanziert, ist er ferner verpflichtet, der L-Bank jährlich alle zur Beurteilung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse erforderlichen Unterlagen, insbesondere seine Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Geschäfts- und Prüfungsbericht vorzulegen. Verzögert sich die Fertigstellung eines Jahresabschlusses, hat der Darlehensnehmer zunächst die vorläufigen Zahlen mitzuteilen. Auf Verlangen der L-Bank ist er zu ergänzenden Erläuterungen seiner Unterlagen und seiner wirtschaftlichen Situation verpflichtet.

(2) Handeln für fremde Rechnung

Sofern das Darlehen für fremde Rechnung in Anspruch genommen wird, hat der Darlehensnehmer der L-Bank den tatsächlich zur Verwendung Berechtigten mit Name und Anschrift anzugeben.

(3) Mitteilungspflicht über Änderungen in den Gesellschaftsverhältnissen

Ist der Darlehensnehmer eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, hat er Veränderungen in den Gesellschaftsverhältnissen unverzüglich mitzuteilen und/oder einen Handelsregisterauszug über diese Veränderungen vorzulegen.

(4) Mitteilungspflicht zu den Kreditsicherheiten

Der Darlehensnehmer hat der L-Bank unverzüglich mitzuteilen, wenn die nach dem Darlehensvertrag zu Gunsten der L-Bank bestellten Sicherheiten sich wertmäßig verschlechtern haben oder zu verschlechtern drohen, insbesondere wenn die Sicherheiten ganz oder teilweise untergegangen oder zerstört wurden oder wenn beabsichtigt ist, Sicherheiten zu veräußern oder wertmindernde Maßnahmen an den Sicherheiten vorzunehmen.

Kosten der Bankdienstleistungen

14. Entgelte und Aufwendungen

(1) Entgelte

Für die Vergütung der Leistungen, die vom Darlehensnehmer im Rahmen der Geschäftsverbindung typischerweise dauerhaft in Anspruch genommen werden, oder die in dessen Auftrag oder in dessen mutmaßlichem Interesse erbracht werden (z.B. gesonderte Kontoauszüge, Kontoabrechnungen, Fremdmittelbescheinigungen, Adressermittlungen, Buchungen außerhalb des Lastschrifteinzugs, Zahlungsbestätigungen gegenüber Dritten, Zweitschrift einer Löschungsbewilligung) und die, nach den

Umständen zu urteilen, nur gegen eine Vergütung zu erwarten sind, gelten, soweit keine andere Vereinbarung getroffen wurde, die gesetzlichen Vorschriften. Im Übrigen kann die L-Bank die Höhe der Entgelte nach billigem Ermessen (§ 315 des Bürgerlichen Gesetzbuches) bestimmen.

(2) Nicht entgeltfähige Leistungen

Für eine Leistung, zu deren Erbringung die L-Bank kraft Gesetzes oder aufgrund einer vertraglichen Nebenpflicht verpflichtet ist oder die sie im eigenen Interesse wahrnimmt, wird die L-Bank kein Entgelt berechnen, es sei denn, es ist gesetzlich zulässig und wird nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung erhoben.

(3) Aufwendungen

Ein möglicher Anspruch der L-Bank auf Ersatz von Aufwendungen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Verwendungszweck und Auszahlung des Darlehens

15. Verwendungszweck

Das Darlehen darf nur für den im Darlehensvertrag bezeichneten Zweck verwendet werden.

16. Auszahlung des Darlehens

(1) Voraussetzungen

Das Darlehen wird auf Antrag des Darlehensnehmers ausbezahlt, wenn die vereinbarten Bedingungen erfüllt sind, insbesondere die Sicherheiten bestellt sind, die im Darlehensvertrag geforderten Unterlagen und Nachweise der L-Bank vorliegen und keine Tatsachen bekannt sind, aus denen sich ergibt, dass der Darlehensnehmer oder die Bürgen nicht mehr leistungsfähig bzw. -willig sein könnten. Liegt eine der vorgenannten Auszahlungsvoraussetzungen nicht vor, kann die L-Bank die Auszahlung des Darlehens verweigern. Beabsichtigt die L-Bank, dieses Recht auszuüben, wird sie dies dem Darlehensnehmer unverzüglich mitteilen und ihn über die Gründe möglichst vor, spätestens jedoch unverzüglich nach der Rechtsausübung unterrichten.

Der Darlehensnehmer hat innerhalb eines Jahres ab Datum der Darlehenszusage mit dem Abruf des Darlehens zu beginnen und innerhalb des folgenden Jahres die Voraussetzungen für die volle Auszahlung des Darlehens zur bestimmungsgemäßen Verwendung zu schaffen.

(2) Auszahlungsbedingungen bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen erfolgt die Auszahlung des Darlehens entsprechend dem Baufortschritt. Für Neubauvorhaben wird i.d.R. in folgenden Teilbeträgen ausbezahlt:

- bis zu 30 v.H. nach Fertigstellung der Kellerdecke
- bis zu 45 v.H. nach Fertigstellung der letzten Geschossdecke
- bis zu 60 v.H. nach Fertigstellung des Rohbaus (einschließlich Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten)
- bis zu 75 v.H. nach Fertigstellung der Rohinstallation (einschließlich Heizungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten)
- bis zu 90 v.H. nach Fertigstellung des Innenausbaus (einschließlich Fertiginstallation)
- die restlichen 10 v.H. nach vollständiger planmäßiger Fertigstellung des Baus (einschließlich Außenputz und Außenanlagen).

Sofern auf Wunsch des Darlehensnehmers von diesen Teilbeträgen mit Zustimmung der L-Bank abgewichen wird und in mehr als 6 Teilbeträgen das Darlehen ausgezahlt werden soll oder eine Zahlungsbestätigung gegenüber Dritten ausgestellt wird, kann die L-Bank ein Entgelt gemäß Nr. 14 (1) berechnen. Ein Anspruch auf Änderung der Auszahlungsbedingungen besteht nicht.