

Informationsblatt „Gedeckte Schuldverschreibungen und Pfandbriefgesetz“ (Deckungsregister)

Frage 1. Das neue Pfandbriefgesetz - was ändert sich dadurch?

Das neue Pfandbriefgesetz (PfandBG) setzt die EU-Richtlinie 2019/2162 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen um und ist seit 8.7.2022 in Kraft. Historisch bedingt waren in Österreich die gesetzlichen Vorgaben zu gedeckten Schuldverschreibungen bisher auf das Hypothekendarlehensgesetz, das Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten sowie das Gesetz betreffend fundierte Bankschuldverschreibungen verteilt.

Das Pfandbriefgesetz ersetzt nun diese drei Gesetze, die mit Ablauf des 7.7.2022 außer Kraft getreten sind. Somit besteht nun ein einheitlicher Rechtsrahmen für die Begebung (Emission) sämtlicher Arten von gedeckten Schuldverschreibungen.

Frage 2. Was sind Schuldverschreibungen?

Schuldverschreibungen sind Forderungspapiere. Der Inhaber (Gläubiger) hat das Recht, vom Schuldner (Emittent) das zur Verfügung gestellte Kapital sowie Zinsen während oder am Ende der Laufzeit zurückzuerhalten.

Emittenten können u.a. der Staat, Länder, Gemeinden, Banken oder Unternehmen sein. Die Verzinsung der Schuldverschreibung ist fix oder variabel. Andere Begriffe für Schuldverschreibungen sind: Anleihen, Gläubiger- oder Forderungswertpapiere, Obligationen, Renten, Bonds.

Frage 3. Was sind gedeckte Schuldverschreibungen oder Covered Bonds?

Bei einer gedeckten Schuldverschreibung handelt es sich um eine besondere Form der Schuldverschreibung, die von einem Kreditinstitut gemäß den Vorschriften des Pfandbriefgesetzes ausgegeben wird und die durch sogenannte Deckungswerte besichert ist. Die Anleger einer solchen gedeckten Schuldverschreibung haben als bevorrechtigte Gläubiger direkten Zugriff auf die Deckungswerte, aus deren Verwertung sie im Falle einer ausbleibenden Rückzahlung befriedigt werden. Der internationale Begriff für gedeckte Schuldverschreibungen ist "Covered Bonds".

Gedekte Schuldverschreibungen dürfen von Kreditinstituten mit entsprechender Konzession (§ 1 Abs 1 Z 9 BWG) und unter der Voraussetzung, dass die FMA die konkrete Emission bewilligt hat, ausgegeben werden. Kreditinstitute können auch mit anderen Kreditinstituten kooperieren, um einen ausreichenden Deckungsstock für die Begebung gedeckter Schuldverschreibungen zu bilden. Eine Kooperation im Sinne einer gemeinsamen Finanzierung mit Nicht-Banken ist hingegen nur eingeschränkt zulässig.

Gedekte Schuldverschreibungen dienen der Refinanzierung von Kreditinstituten und bieten Anlegern im Gegenzug eine Investitionsmöglichkeit mit hoher Sicherheit. Wesentliches Element der gedeckten Schuldverschreibungen sind Deckungswerte. Dabei handelt es sich um Forderungen der Bank, die sie als Sicherheiten in einen Deckungsstock einbringt.

Die Deckungswerte der Bank werden in ein Deckungsregister eingetragen und bilden so für die Investoren der gedeckten Schuldverschreibungen den Deckungsstock. Für die Investoren bedeutet die "Deckung", dass sie im Insolvenzfall (bzw. im Fall der Abwicklung) der Bank neben der Insolvenzforderung gegen die Bank selbst auch ein Absonderungsrecht bezüglich der Deckungswerte haben, die im Deckungsregister eingetragen sind (sogenannter "doppelter Rückgriff"). Für die Bank hat die Ausgabe von gedeckten Schuldverschreibungen den Vorteil, dass sie damit ihre Geschäftstätigkeit, wie z.B. das Gewähren von Hypothekarkrediten, refinanziert.

Ein typisches Beispiel für einen solchen Deckungswert sind Hypothekarforderungen (Forderungen aus einem Immobilienkredit). Weitere mögliche Deckungswerte sind beispielsweise Forderungen gegen Zentralstaaten oder durch Schiffspfandrechte besicherte Darlehensforderungen.

Frage 4. Welche Arten gedeckter Schuldverschreibungen gibt es?

Das Pfandbriefgesetz beschreibt verschiedene Arten gedeckter Schuldverschreibungen, die sich je nach den herangezogenen Deckungswerten unterscheiden. Zu nennen sind hier insbesondere die begrifflich besonders geschützten Pfandbriefe wie Hypothekendarlehensbriefe, deren Deckungswerte aus Hypothekarforderungen bestehen, oder Kommunalbriefe, deren Deckungswerte insbesondere aus Forderungen gegenüber Gebietskörperschaften und Zentralbanken bestehen. Hierbei handelt es sich um spezielle Ausprägungen "gedeckter Schuldverschreibungen".

Die Begriffe "Pfandbrief" und "Kommunalbrief" dürfen nur verwendet werden, wenn es sich um entsprechend ausgestaltete gedeckte Schuldverschreibungen handelt. Der Begriff der gedeckten Schuldverschreibung dient somit als Überbegriff für unterschiedliche Ausgestaltungsformen.

Frage 5. Was ist das Deckungsregister?

Die Deckungswerte (zB Kreditforderungen) werden in das Deckungsregister aufgenommen und bilden so einen Sicherungsfonds für die gedeckten Schuldverschreibungen. Die Eintragungen im Deckungsregister sowie der Deckungsstock an sich werden von einem Treuhänder überwacht.

Neu ist, dass nun für die Eintragung von Kreditforderungen in das Deckungsregister das Einverständnis des Kreditnehmers erforderlich ist.

Dafür ist eine Anmerkung im Grundbuch (= Kautionsband) bei der Liegenschaft des Kreditnehmers seit 08.07.2022 nicht mehr notwendig. Bislang wurde durch das Kautionsband als Anmerkung im Grundbuch offengelegt, dass die verpfändete Immobilie im Deckungsstock der Bank aufgenommen wurde. Kautionsbänder, die zum 08.07.2022 noch in das Grundbuch eingetragen sind, werden binnen zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes gelöscht.

Frage 6. Was ist ein Deckungsstock und welchen Status hat dieser?

Der "Deckungsstock" besteht aus "Deckungswerten", darunter fallen u.a. Kredit- bzw Darlehensforderungen auf werthaltige Liegenschaften in Österreich, einem EU/EWR-Staat oder der Schweiz sowie Forderungen gegenüber Zentralstaaten oder Zentralbanken etc.

Frage 7. Muss ich als Kreditnehmer die Eintragung in das Deckungsregister veranlassen?

Der Kreditnehmer (bzw Sicherungsgeber) muss die Eintragung in das Deckungsregister nicht veranlassen. Allerdings muss im Fall von Kreditforderungen vorab die Zustimmung des Kreditnehmers eingeholt werden. Erst mit dieser Zustimmung darf der Deckungswert in das Deckungsregister eingetragen werden.

Frage 8. Ist die Eintragung in das Deckungsregister mit Kosten für den Kunden verbunden?

Nein. Dem Sicherungsgeber (also dem Kunden, bspw. dem Kreditnehmer) entstehen durch die Eintragung in das Deckungsregister keine Kosten. Auch bei der Löschung der Forderung aus dem Deckungsregister muss der Kunde keine Zahlung tätigen.

Zudem entstehen bei der Löschung des Kautionsbandes dem Kreditnehmer keine Kosten. Das Kautionsband erlischt mit der Tilgung des Hypothekarkredites und der Löschung des Pfandrechtes automatisch.

Frage 9. Gibt es für mich als Kreditnehmer einen Nachteil im Zusammenhang mit der Eintragung in das Deckungsregister bzw. mit dem Kautionsband?

Grundsätzlich ergibt sich aufgrund der Eintragung in das Deckungsregister sowohl für Verbraucher als auch Nicht-Verbraucher der Vorteil, dass diese aufgrund der geringeren Refinanzierungskosten der Pfandbriefbank auch bessere Konditionen bei ihren Kreditverträgen erhalten.

Ein Nachteil, welcher jedoch mit der Eintragung in das Deckungsregister einhergeht, ist das sogenannte Aufrechnungsverbot. Bei Nicht-Verbrauchern (Unternehmern) ist eine Aufrechnung gegen Deckungswerte jedenfalls unzulässig und unwirksam. Bei Verbrauchern gilt hingegen bloß ein relatives Aufrechnungsverbot. Das bedeutet, dass die Unwirksamkeit einer Aufrechnung bei Verbrauchern nur im Verhältnis zu den Gläubigern der gedeckten Schuldverschreibung und Gläubigern der Derivatekontrakte gilt, nicht jedoch gegenüber dem Kreditinstitut.

Frage 10. Verliere ich als Kreditnehmer mein Recht auf vorzeitige Kreditrückzahlung, wenn die Kreditforderung in das Deckungsregister aufgenommen wird?

Als Kreditnehmer verliert man nicht sein Recht auf vorzeitige Kreditrückzahlung, wenn die Kreditforderung in das Deckungsregister aufgenommen wird. Soweit es sich beim Kreditnehmer um einen Verbraucher handelt (Verbraucherkredit), darf das Recht auf vorzeitige Rückzahlung nicht zum Zwecke der Verwendung als Deckungswert ausgeschlossen werden. Das Kreditinstitut muss über genügend Reserven verfügen, um vorzeitige Tilgungen auszugleichen.

Frage 11. Kann ich als Kreditnehmer die Eintragung in das Deckungsregister ablehnen?

Theoretisch ja, aber gegebenenfalls wird die Bank in diesem Fall keinen Kredit vergeben.

Disclaimer/Haftung: Sämtliche Angaben erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine etwaige Haftung der Autoren oder des Fachverbands Finanzdienstleister aus dem Inhalt dieses Informationsblatts ist ausgeschlossen.