

## Informationsblatt „Gedekte Schuldverschreibungen und Pfandbriefgesetz“ (Kautionsband)

### 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 tritt mit 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 treten. Somit besteht künftig 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 kann fix oder variabel sein. 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 ausgeben 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 mit Nicht-Banken ist hingegen nicht zulässig, weil derartige im Pfandbriefgesetz nicht vorgesehen ist und sich der Deckungsstock immer aus Forderungen von Kreditinstituten zusammensetzen muss. Daher können beispielsweise Leasinggesellschaften, die keine Kreditinstitute sind, auch keine gedeckten Schuldverschreibungen ausgeben (auch nicht in Kooperation mit Kreditinstituten).

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 Schuldverschreibung 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 Sicherheiten 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 Immobilien, die der Bank vom Kreditnehmer als Kreditsicherheit verpfändet wurden (Hypothekarforderung). Weitere mögliche Deckungswerte sind bspw. Forderungen gegen Zentralstaaten, durch Schiffspfandrechte besicherte Darlehensforderungen, aber auch Forderungen, für die bewegliche Sachen oder eine Forderung als Pfand bestellt sind.

Grundsätzlich sind auch "sonstige Sicherungsrechte" als Deckungswert zulässig, die eine vergleichbare physische Sicherheit bieten und die Bank berechtigen, ihre Forderung durch Verwertung der beweglichen Sachen zu befriedigen. Zu dieser Kategorie zählen z.B. Pfandrechte an beweglichen Sachen. Fraglich ist, ob Leasingforderungen einer Bank hiervon umfasst sein können. Ein Leasinggeschäft verleiht dem Leasinggeber eine rechtswirksame und durchsetzbare Zahlungsforderung, sein Sicherungsrecht (der Eigentumsvorbehalt) ist grundsätzlich durchsetzbar. Allerdings muss dieses Sicherungsrecht eine zur Hypothek vergleichbare physische Sicherheit bieten. Beim Leasing bleibt der Leasinggeber zwar Eigentümer, allerdings ist der Leasingnehmer Besitzer und Inhaber der beweglichen Sache. Ein dem Grundbuch ähnelndes Register für Leasingforderungen oder

Eigentumsvorbehalte gibt es nicht, weswegen das Kriterium der "physischen Sicherheit" nicht ohne Weiteres bejaht werden kann. Unseres Erachtens sprechen trotzdem gute Gründe dafür, eine Leasingforderung unter ein derartiges "sonstiges Sicherungsrecht" zu subsumieren. Die bewegliche Sache bleibt dabei zwar im Besitz des Schuldners, allerdings ist der Eigentumsvorbehalt ein sachenrechtlich noch stärkerer Anspruch als ein Anspruch aus dem Pfandrecht, weswegen ein Größenschluss uE dazu führt, dass auch Leasingforderungen als "Deckungswerte" anzuerkennen sind. Ob Leasingforderungen für eine gedeckte Schuldverschreibung geeignet sind, ist in der Praxis allerdings im Einzelfall zu prüfen.

#### **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 (Hypothekendarlehen, dessen Deckungswerte aus Hypothekendarlehen bestehen) und Kommunalbriefe (dessen 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.

Auch nach Maßgabe des Pfandbriefgesetz 1927 (alte Rechtslage) handelt(e) es sich bei Pfandbriefen um Schuldverschreibungen, zu deren Deckung Hypotheken bestimmt sind. Pfandbriefe durften in der Vergangenheit allerdings nur durch Hypothekenbanken ausgegeben werden (dazu gehörten u.a. die acht Landes-Hypothekenbanken, die Erste Group Bank oder die Bank Austria). Nach dem neuen Pfandbriefgesetz dürfen gedeckte Schuldverschreibungen nun von allen Banken ausgegeben werden, die zum Wertpapieremissionsgeschäft (§ 1 Abs 1 Z 9 BWG) berechtigt sind.

#### **Frage 5. Was sind fundierte Bankschuldverschreibungen?**

Bei fundierten Bankschuldverschreibungen besteht neben der Forderung gegenüber der Bank zusätzlich ein unantastbares Sondervermögen u.a. aus Bargeld und mündelsicheren Forderungspapieren, das der Besicherung der Rückzahlungsforderung der Anleger dient. Fundierte Bankschuldverschreibungen sind - wie Pfandbriefe - damit besonders zur Veranlagung von Vermögen für Minderjährige (Mündelgeld, etc.) zugelassen.

#### **Frage 6. Was ist ein Kautionsband?**

Das Kautionsband ist eine Form der Anmerkung im Grundbuch im Zusammenhang mit einem Hypothekendarlehen. Wenn ein Kreditnehmer seine Immobilie gegenüber einer Bank verpfändet, kann die Bank dieses Pfand als Sicherheit (Deckungswert) in den sogenannten Deckungsstock aufnehmen und gegenüber den Pfandbriefgläubigern hinterlegen. Durch das Kautionsband wird offengelegt, dass sich die Liegenschaft im Deckungsstock befindet.

**Achtung:** Mit dem neuen Pfandbriefgesetz wird das Kautionsband ab 8. Juli 2022 abgeschafft. Kautionsbänder, die zu diesem Zeitpunkt in das Grundbuch eingetragen sind, werden binnen zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes gelöscht. Neue Kautionsbänder werden dann nicht mehr eingetragen. Stattdessen werden die sogenannten "Deckungswerte" (die verpfändeten Immobilien) in ein Deckungsregister aufgenommen und bilden so einen Sicherungsfonds für Pfandbriefe. Die Richtigkeit der Eintragungen im Deckungsregister überwacht ein Treuhänder. Zwar ist für die Eintragung in das Deckungsregister weiterhin das Einverständnis des Kreditnehmers erforderlich, eine Anmerkung im Grundbuch (= Kautionsband) erfolgt bei der Liegenschaft des Kreditnehmers aber nicht mehr.

#### **Frage 7. 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, Forderungen gegenüber Zentralstaaten oder Zentralbanken etc (siehe dazu Punkt 2.1).

Damit das konkrete Sicherungsrecht der Bank in diesen Deckungsstock aufgenommen werden kann, muss der Sicherungsgeber, bspw. der Kreditnehmer, zustimmen. Eine solche Zustimmung kann bereits bei Abschluss des zugrunde liegenden Vertrags (bspw. Kreditvertrag), aber auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

#### **Frage 8. Was sind Deckungswerte und wie werden diese bewertet?**

Die Deckungswerte werden dabei mit einem bestimmten Wert in den Deckungsstock aufgenommen, nämlich entweder bis zur Höhe des Werts der Hypothek oder des sonstigen Sicherungsrechts oder mit 70 % des Werts der Forderung selbst. Die Bank ist verpflichtet, stets den niedrigeren Wert, der sich aus den beiden Bewertungsmethoden ergibt, heranzuziehen. Ist bspw. ein Grundstück EUR 120.000,- wert und eine Hypothek in Höhe von EUR 100.000,- ins Grundbuch eingetragen, so darf nicht der Wert der Hypothek herangezogen werden, weil dieser Wert (EUR 100.000,-) höher liegt als 70 % des Grundstückswerts (EUR 84.000,-). In das Deckungsregister darf daher nur der niedrigere Wert (EUR 84.000,-) aufgenommen werden.

**Frage 9. Muss ich als Kreditnehmer die Eintragung in das Deckungsregister veranlassen?**

Nein. Der Kreditnehmer (bzw Sicherungsgeber) muss die Eintragung in das Deckungsregister nicht veranlassen. Der Hinweis auf die Eintragung in das Deckungsregister befindet sich meist bereits in der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde. Die anschließende Eintragung in das Register erfolgt durch die Bank. Theoretisch ist es möglich, dass ein Kreditnehmer die Eintragung in das Deckungsregister ablehnen kann, die Bank wird in diesem Fall aber unter Umständen keinen Kredit vergeben.

**Hinweis:** Auch nach alter Rechtslage (bis 8. Juli 2022) hatte der Kreditnehmer die Anmerkung des Kautionsbands nicht zu veranlassen, dieses befindet sich in der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde, anschließend erfolgt die Anmerkung - der Liegenschaftseigentümer wird hiervon lediglich verständigt.

**Frage 10. 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. Dies gilt auch bei der Eintragung eines Kautionsbandes. Das Kautionsband erlischt mit der Tilgung des Hypothekenkredites und der Löschung des Pfandrechtes automatisch. Ähnlich verhält es sich mit der Eintragung im Deckungsregister: Ist die Forderung (z.B. der Kredit) getilgt, so ist der Deckungswert aus dem Register zu löschen - diese Löschung ist dem Kunden mitzuteilen. Weder bei der Löschung eines derzeit noch bestehenden Kautionsbands aus dem Grundbuch noch bei der Löschung des Deckungswerts aus dem Deckungsregister entstehen dem Kunden Kosten.

**Frage 11. Gibt es für mich als Kreditnehmer einen Nachteil im Zusammenhang mit der Eintragung in das Deckungsregister bzw. mit dem Kautionsband?**

Für Verbraucher ist die Eintragung in das Deckungsregister (bzw. derzeit noch die Eintragung eines Kautionsbands) grundsätzlich mit keinem Nachteil verbunden. In der Pfandbestellungsurkunde können im Einzelfall jedoch bspw. bestimmte Pflichten für den Kunden vorgesehen sein (z.B. Zustimmung der Bank zum Abschluss eines Mietvertrags, falls der Kreditnehmer die verpfändete Immobilie vermieten möchte).

Für Nicht-Verbraucher, also insbesondere für Unternehmer, kann sich folgender Nachteil ergeben: Im Fall der Insolvenz der Bank besteht ein "Ausschluss auf Aufrechnung" (Kompensationsverbot). Wenn eine Bank in Konkurs geht, sind Spareinlagen und Konten pro Person und pro Institut bis zu Euro 100.000,- durch die staatliche Einlagensicherung gedeckt. Normalerweise können darüberhinausgehende Forderungen (zB Spareinlagen) mit Verbindlichkeiten gegenüber der Bank aufgerechnet werden. Diese Möglichkeit ist nach Eintragung in das Deckungsregister allerdings eingeschränkt. Der Deckungsstock ist nämlich als Teil eines Sondervermögens kein Teil der allgemeinen Konkursmasse. Die Kredit- bzw Darlehensverbindlichkeiten können daher nicht mit einer Gegenforderung gegen die Bank aufgerechnet werden. Vertragliche Vereinbarungen, die eine Aufrechnung vorsehen und somit vom Kompensationsverbot abweichen, sind gemäß dem Pfandbriefgesetz nichtig. Das Kompensationsverbot gilt jedoch nur bis zur Höhe der Verbindlichkeit, für die der Deckungswert bzw. ein Kautionsband eingetragen worden ist.

Für Verbraucher gilt dieses Aufrechnungsverbot gegenüber der Bank mit Inkrafttreten des neuen Pfandbriefgesetzes aber nicht - dies ist nun explizit im Gesetz festgehalten.

**Frage 12. 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.

**Frage 13. Kann ich als Kreditnehmer die Eintragung in das Deckungsregister ablehnen?**

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

.....  
Ort, Datum

.....  
Informationsblatt zur Kenntnis genommen  
Unterschrift Kreditnehmer 1

.....  
Ort, Datum

.....  
Informationsblatt zur Kenntnis genommen  
Unterschrift Kreditnehmer 2