

Informationsblatt zum Kautionsband

Frage 1. Was ist ein Kautionsband?

Das **Kautionsband** ist eine Form der **Anmerkung im Grundbuch**. Eine solche Anmerkung kann im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Hypothekarkredites vorkommen. Wenn nämlich ein Kreditnehmer seine Immobilie an die Bank verpfändet, kann die Bank zusätzlich eine Sicherheit in Form des sogenannten Deckungsstockes gegenüber den Pfandbriefgläubigern hinterlegen.

Frage 2. Was ist ein Deckungsstock und welchen Status hat dieser?

Der „**Deckungsstock für Pfandbriefe und fundierte Bankschuldverschreibungen**“ besteht u.a. aus Kredit- bzw Darlehensforderungen auf werthaltige Liegenschaften in Österreich, einem EU/EWR-Staat oder der Schweiz, mündelsichere Forderungen und Wertpapiere, diverse Derivatverträge und Bargeld.¹ Damit das konkrete Pfandrecht der Bank in diesen Deckungsstock aufgenommen werden kann, muss es im Grundbuch bei der entsprechenden Liegenschaft angemerkt werden, nämlich als sogenanntes „Kautionsband“.

Frage 3. Welchen Zweck verfolgt das Kautionsband?

Das Kautionsband verfolgt den **Zweck**, offen zu legen, dass die betroffene Liegenschaft einer Bank gegenüber verpfändet ist und sich dieses Pfandrecht wiederum im Deckungsstock befindet.

Frage 4. Muss ich als Kreditnehmer die Anmerkung des Kautionsbandes veranlassen?

Nein, der Kautionsbandhinweis befindet sich bereits in der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde. Von der Anmerkung des Kautionsbandes wird der Liegenschaftseigentümer sodann lediglich **verständigt**. Die Hypothek darf auch erst ins Hypothekenregister aufgenommen werden, nachdem das Kautionsband im Grundbuch eingetragen ist.

Frage 5. Ist die Eintragung mit Kosten für den Kunden verbunden?

Der Liegenschaftseigentümer bzw Kreditnehmer entstehen dadurch **keine Kosten**. Das Kautionsband **erlischt** mit der Tilgung des Hypothekenkredites und der Löschung des Pfandrechtes **automatisch**.

Frage 6. Gibt es für mich als Kreditnehmer einen Nachteil im Zusammenhang mit dem Kautionsband?

Theoretisch kann sich folgender Nachteil für den Kreditnehmer 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 noch bis zu Euro 100.000,- durch die staatliche Einlagensicherung gedeckt. Normalerweise können darüber hinaus gehende Forderungen mit Verbindlichkeiten gegenüber der Bank mit Forderungen (zB Spareinlagen) aufgerechnet werden. Diese Möglichkeit entfällt jedoch beim Kautionsband. Der Deckungsstock ist nämlich als Teil eines Sondervermögens kein Teil der Konkursmasse. Die Kredit- bzw Darlehensverbindlichkeiten können daher nicht mit einer Gegenforderung gegen die Bank aufgerechnet werden. Dieses Kompensationsverbot gilt jedoch nur bis zur Höhe der Finanzierung, für die ein Kautionsband eingetragen worden ist.

¹ Nach dem Hypothekbankengesetz, Pfandbriefgesetz und Gesetz über fundierte Bankschuldverschreibungen zählen hypothekarisch gesicherte Forderungen (60% Belehnungsgrenze bei Pfandbriefen) zu jenen Vermögenswerten, die in den sogenannten „Deckungsstock für Pfandbriefe und fundierte Bankschuldverschreibungen aufgenommen werden können“.

Frage 7. Kann ich als Kreditnehmer die Eintragung des Kautionsbandes ablehnen?

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

Frage 8. Was sind Anleihen?

Anleihen sind Forderungspapiere. Der Inhaber (Gläubiger) besitzt das Recht vom Schuldner (Emittent), das zur Verfügung gestellte Kapital sowie Zinsen während oder am Ende der Laufzeit zurück zu erhalten. Emittenten können u.a. der Staat, Länder, Gemeinden, Banken oder Unternehmen sein. Die Verzinsung kann fix oder variabel sein. Andere Begriffe sind: Schuldverschreibungen, Gläubiger- oder Forderungswertpapiere, Obligationen, Renten, Bonds.

Frage 9. Was sind Pfandbriefe?

Pfandbriefe sind Schuldverschreibungen, die von Hypothekenbanken ausgegeben werden, festverzinst sind und eine Anlage mit hoher Sicherheit darstellen. Sie dienen der Mittelaufbringung für Hypothekendarlehen dieser Kreditinstitute. Gläubiger dieser Hypothekendarlehen ist nicht die Bank, sondern die Pfandbriefinhaber selbst. Rechtsgrundlage ist das Hypothekenbankengesetz (HypBG).

Pfand- und Kommunalbriefe können in Österreich nur von Hypothekenbanken und von Banken mit der Hypothekenbankenkonzession ausgegeben werden. Dazu gehören:

- die 8 Österreichische Landes-Hypothekenbanken,
- die Pfandbriefbank (Österreich) AG,
- die Bank-Austria und
- die Erste Group Bank.

Diese dürfen nur mit staatlicher Bewilligung und Aufsicht betrieben werden. Die Bank gewährt einem Kreditnehmer ein Darlehen und gleichzeitig wird seine Liegenschaft zur Besicherung mit einer Hypothek belastet. Die Bank selbst verschafft sich Mittel durch Ausgabe von Pfandbriefen. Die Pfandgläubiger haben dann im Konkursfalle der Hypothekenbank bezüglich jener Pfandrechte, die sie selbst an Liegenschaften ihrer Kreditnehmer haben, ein Absonderungsrecht. Solche Hypotheken sind nicht nur im Grundbuch gesondert einzutragen, sondern müssen auch in einen „Deckungsstock“ aufgenommen werden.

Frage 10. Was sind (fundierte) Bankschuldverschreibungen?

Fundierte Bankschuldverschreibungen müssen neben der Haftung der Bank zusätzlich durch ein unantastbares Sondervermögen u.a. aus Bargeld und mündelsicheren Forderungspapieren gedeckt sein. Sie sind - wie Pfandbriefe - damit besonders zur Veranlagung von Vermögen für Minderjährige (Mündelgeld, etc) zugelassen. Rechtsgrundlage ist das Gesetz über fundierte Bankschuldverschreibungen (FBSchVG).

Ort, Datum

Informationsblatt zur Kenntnis genommen
Unterschrift Kreditnehmer 1

Ort, Datum

Informationsblatt zur Kenntnis genommen
Unterschrift Kreditnehmer 2

Produkthaftung: Sämtliche Angaben in diesem Informationsblatt erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine etwaige Haftung der Autoren oder des Fachverbands Finanzdienstleister aus dem Inhalt dieses Artikels und dem Anhang ist ausgeschlossen.