

## Allgemeine Bedingungen im Hypothekengeschäft (ABH) (Fassung März 2021)

### 1. Kreditvertrag

- (1) Durch den Abschluss des Kreditvertrages entstehen gegenseitige Verpflichtungen zwischen der Bank und dem Kreditnehmer.
- (2) Der Kreditnehmer wird verpflichtet, die vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und den Kredit abzunehmen. Zur Zahlung der vereinbarten Bereitstellungszinsen ist der Kreditnehmer auch verpflichtet, wenn die Darlehensauszahlung aus Gründen, die er zu vertreten hat, unterbleibt.
- (3) Die Bank ist verpflichtet, den Kredit nach Erfüllung der vereinbarten Voraussetzungen auszuzahlen.

### 2. Pfandrecht der Bank

#### Umfang und Entstehen

Der Kreditnehmer räumt der Bank ein Pfandrecht an Liegenschaften ein. Das Pfandrecht sichert die Ansprüche der Bank gegen den Kreditnehmer aus der Geschäftsverbindung, auch wenn die Ansprüche bedingt, befristet oder noch nicht fällig sind.

Das Pfandrecht entsteht mit der Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch.

#### Freigabe von Sicherheiten

Auf Verlangen des Kreditnehmers wird die Bank Sicherheiten freigeben, soweit es an diesen kein berechtigtes Sicherungsinteresse hat.

### 3. Verwertung von Sicherheiten

Die Verwertung von Sicherheiten setzt voraus, dass die besicherte Forderung fällig und die Verwertungsberechtigung nach den anwendbaren vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen eingetreten ist. Daher ist es erforderlich, dass dem Kreditnehmer die Verwertung der Sicherheit unter Bekanntgabe der Höhe der besicherten Forderung angedroht wurde. Die Androhung darf unterbleiben, wenn sie, etwa wegen unbekanntem Aufenthalts des Kreditnehmers, unzulässig ist.

Die Bank ist berechtigt, die Sicherheit exekutiv zu verwerten.

### 4. Aufrechnung

#### Durch die Bank

Die Bank ist berechtigt, zwischen sämtlichen Ansprüchen des Kreditnehmers, soweit sie pfändbar sind, und sämtlichen Verbindlichkeiten des Kreditnehmers ihm gegenüber aufzurechnen.

#### Durch den Kunden

Allgemein gilt, dass der Kreditnehmer, der Verbraucher ist, nur dann berechtigt ist, seine Verbindlichkeiten durch Aufrechnung aufzuheben, wenn die Bank zahlungsunfähig ist oder die Forderung des Kreditnehmers in rechtlichem Zusammenhang mit seiner Verbindlichkeit steht oder die Forderung des Kreditnehmers gerichtlich festgestellt oder von der Bank anerkannt worden ist.

Das Aufrechnungsverbot gemäß § 29 deutsches Pfandbriefgesetz wird hiermit dem Kreditnehmer zur Kenntnis gebracht.



## 5. Kreditauszahlung, Verzinsung

- (1) Die Bank ist jederzeit berechtigt, den Kredit ganz oder teilweise auszuzahlen.
- (2) Ein Anspruch auf Auszahlung besteht erst nach Schaffung aller vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen.
- (3) Soweit Auszahlungsvoraussetzungen nach Maßgabe von Formularen der Bank zu erfüllen sind, stellt die Bank diese Formulare zur Verfügung.
- (4) Ein Anspruch auf Auszahlung in Teilbeträgen besteht nur bei einer entsprechenden Vereinbarung.
- (5) Der Auszahlungsanspruch kann nur mit schriftlicher Zustimmung der Bank abgetreten oder verpfändet werden.
- (6) Die Gesamtfinanzierung muss stets gesichert sein. Vor jeder Auszahlung behält die Bank sich die Besichtigung des Beleihungsobjektes durch einen ihrer Sachverständigen vor.
- (7) Der Kredit ist ab dem Tag der Auszahlung oder, für den Fall eines Treuhandauftrages, ab dem Tag der Überweisung an den Treuhänder zu verzinsen. Rückzahlungen sind auch am Tag des Zahlungseingangs zu verzinsen.

## 6. Kündigung der Bank

### Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes

Die Bank kann den Kreditvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der ihr die Fortsetzung des Kreditverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist unzumutbar werden lässt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers (bzw. der Mithaftenden) nachteilig verändert haben oder zu verändern drohen;
- b) sich die Sicherheiten des Kredits wesentlich und dauerhaft verschlechtern oder zu verschlechtern drohen und verlangte zusätzliche Sicherheiten trotz angemessener Nachfristsetzung nicht erbracht werden;
- c) der Kreditnehmer oder Sicherheitengeber wesentliche Vertragsbestimmungen trotz angemessener Nachfristsetzung nicht einhält und dadurch wesentliche Interessen der Bank beeinträchtigt;
- d) sich wesentliche Angaben, Informationen oder Unterlagen des Kreditnehmers, die der Kreditnehmer im Zusammenhang mit der Beantragung des Kredits oder zum Nachweis der Einhaltung seiner Verpflichtungen aus diesem Kreditvertrag gegeben hat und die jede sorgfältige Bank ihrer Kreditentscheidung zugrunde legt, oder sich sonstige wesentliche Umstände als unrichtig oder unvollständig erweisen; in Bezug auf Informationen für die Kreditwürdigkeitsprüfung gilt dies nur, wenn der Kreditnehmer der Bank zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat und dies zu einem Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung geführt hat;
- e) die vereinbarte Hypothek auch nach Fristsetzung unter Hinweis auf das Kündigungsrecht nicht verschafft worden ist;
- f) der Kredit trotz Setzung einer angemessenen Frist nicht innerhalb von 10 Monaten nach dem in Punkt 1.5.1. vereinbarten Tilgungsbeginn bezogen wird. Auch wenn der Kredit noch nicht vollständig ausbezahlt wurde (Punkt 1.5.3.), ist für diese Frist der vereinbarte Tilgungsbeginn maßgeblich. Ein allfälliges Abweichen des tatsächlichen Tilgungsbeginns vom vereinbarten Tilgungsbeginn ist für die Berechnung dieser Frist unbeachtlich;
- g) der Anspruch auf Auszahlung des Kredits gepfändet wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Beleihungsobjektes ganz oder eines seiner Teile angeordnet wird;



## MünchenerHyp

- h) sich Angaben nach dem Geldwäschegesetz durch den Kreditnehmer des Kreditvertrages als unrichtig oder unvollständig erweisen, oder der Kreditnehmer seiner Verpflichtung zur Anzeige von sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebenden Änderungen dieser Angaben nicht unverzüglich nachkommt;
- i) eine vereinbarte Versicherung trotz angemessener Nachfrist nicht abgeschlossen oder erneuert, die Prämie nicht bezahlt, die Versicherungssumme nicht erhöht oder ohne Zustimmung der Bank die Versicherungsanstalt gewechselt wurde;
- j) infolge eines Elementarschadens, insbesondere Feuer, das Pfandobjekt ganz oder teilweise zerstört wurde;
- k) bevorrechtete öffentliche Ansprüche, Zinsen oder andere wiederkehrende Leistungen eines vorangehenden Rechtes länger als ein halbes Jahr rückständig sind;
- l) über künftige Erträge aus den verpfändeten Liegenschaften ohne Zustimmung der Bank verfügt wird oder im Falle einer Vermietung oder Verpachtung Vorauszahlungen entgegengenommen/vereinnahmt werden.

### 7. Verfahren und Abwicklung im Kündigungsfall

Die Kündigung erfolgt durch Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil. Die Kündigung der Bank erfolgt durch Erklärung in Textform.

### 8. Entschädigung

#### (1) Nichtabnahmeentschädigung

Nimmt der Kreditnehmer den Kredit infolge ernsthafter und endgültiger Erfüllungsverweigerung nicht ab oder schafft er die Voraussetzungen für die Auszahlung trotz Fristsetzung nicht bzw. kündigt die Bank den Kreditvertrag vor Auszahlung, hat der Kreditnehmer der Bank den durch die Nichtabnahme entstehenden Schaden zu ersetzen. Die ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung oder die Nichterfüllung der Voraussetzungen der Auszahlung trotz Fristsetzung und eine Kündigung der Bank vor Auszahlung (aus wichtigem Grund), wird behandelt wie eine vorzeitige Rückzahlung gemäß § 20 HIKrG. Die Höhe der zu leistenden Entschädigung berechnet sich gemäß § 20 HIKrG.

#### (2) Verzugschaden

Werden fällige Beträge nicht rechtzeitig bezahlt, werden jedenfalls die vereinbarten Verzugszinsen geltend gemacht.

### 9. Weitere Verpflichtungen des Kreditnehmers

Der Kreditnehmer bzw. Sicherheitengeber hat der Bank – sofern wesentlich – unverzüglich schriftlich mitzuteilen:

- a) Verschlechterung der Vermögens- und Einkommensverhältnisse. Eine solche Verschlechterung liegt bei begründeten negativen Auswirkungen auf die Bonitätsprüfung gemäß § 9 HIKrG jedenfalls vor;
- b) jedes gegen ihn, gegen eine Personengesellschaft, für deren Verbindlichkeiten er haftet oder einen Dritten (natürliche sowie juristische Personen, für dessen Verbindlichkeiten er einzustehen hat) eingeleitete Verfahren, das zu einem Zwangsvollstreckungstitel führt;
- c) einen etwaigen Wechsel seines Namens, des Wohnsitzes oder Aufenthaltes sowie des Dienst- oder Arbeitgebers.



## MünchenerHyp

Der Kreditnehmer bzw. Sicherheitengeber ist verpflichtet, der Bank oder einer von ihr beauftragten Stelle auf Verlangen Einsicht in alle relevanten Unterlagen zu gewähren und alle Auskünfte zu erteilen, sowie der Bank die Besichtigung des Beleihungsobjektes zu gestatten, die zur Wahrung des Rückzahlungsanspruchs der Bank nach dem Maßstab eines sorgfältigen Unternehmers erforderlich sind.

### 10. Mehrere Kreditnehmer

Mehrere Kreditnehmer haften als Gesamtschuldner.

### 11. Anwendbares Recht, Vertragssprache

Die Bank und der Kreditnehmer vereinbaren die Anwendung österreichischen Rechts. Die Anwendbarkeit des UN-Kaufrechts und von Verweisungsnormen wird ausgeschlossen. Die Rechtswahl lässt die Anwendung jener Rechtsnormen am Wohnsitz des Kunden unberührt, von denen durch Parteivereinbarung nicht abgewichen werden kann. Die Vertragssprache ist Deutsch.

### 12. Aufsichtsbehörde der Bank

- (1) Die für die Zulassung von Kreditinstituten zuständige Aufsichtsbehörde ist die Europäische Zentralbank, Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt a.M., DEUTSCHLAND.
- (2) Die für die Zulassung des Pfandbriefgeschäfts und für den Schutz der kollektiven Verbraucherinteressen zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn bzw. Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt a.M., DEUTSCHLAND (Internet: [www.bafin.de](http://www.bafin.de)).
- (3) Zuständige Aufsichtsbehörde in Österreich ist die Finanzmarktaufsicht, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien.

### 13. BVR Institutssicherung GmbH und Sicherungseinrichtung des BVR

#### (1) Instituts- und Einlagenschutz

Die Bank ist der BVR Institutssicherung GmbH und der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen. Als institutsbezogene Sicherungssysteme haben sie die Aufgabe, drohende oder bestehende wirtschaftliche Schwierigkeiten bei den ihnen angeschlossenen Instituten abzuwenden oder zu beheben. Alle Institute, die diesen Sicherungssystemen angeschlossen sind, unterstützen sich gegenseitig, um eine Insolvenz zu vermeiden. Über den Institutsschutz sind auch die Einlagen der Kunden - darunter fallen im Wesentlichen Schuldverschreibungen und Überzahlungen auf Kreditkonten - geschützt.

#### (2) Gesetzlicher Einlagenschutz der BVR Institutssicherung GmbH

Das von der BVR Institutssicherung GmbH betriebene institutsbezogene Sicherungssystem ist als Einlagensicherungssystem amtlich anerkannt. Sollte entgegen Absatz 1 ein Insolvenzfall eintreten, sind Einlagen im Sinne des § 2 Absätze 3 bis 5 des Einlagensicherungsgesetzes bis zu den Obergrenzen gemäß § 8 des Einlagensicherungsgesetzes von der BVR Institutssicherung GmbH zu erstatten.

#### (3) Freiwilliger Einlagenschutz der Sicherungseinrichtung

Die Sicherungseinrichtung schützt im Fall einer Insolvenz über den gesetzlichen Schutz nach Absatz 2 hinaus alle Einlagen nach Maßgabe des § 1 Absatz 4 des Statuts der Sicherungseinrichtung.

#### (4) Informationsbefugnisse

Die Bank ist befugt, der Sicherungseinrichtung des BVR oder einem von ihr Beauftragten alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Bank ist befugt, der BVR Institutssicherung GmbH oder einem von ihr Beauftragten alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.



MünchenerHyp

#### 14. Vertretungsberechtigung

Der Kreditnehmer hat der Bank das Erlöschen oder Änderungen einer dieser bekannt gegebenen Vertretungsberechtigung – einschließlich der Verfügungs- und Zeichnungsberechtigung – unverzüglich schriftlich mitzuteilen und durch geeignete Urkunden nachzuweisen.

Eine der Bank bekannt gegebene Vertretungsberechtigung gilt bis zur schriftlichen Mitteilung des Erlöschens oder einer Änderung im bisherigen Umfang weiter, es sei denn, dass der Bank das Erlöschen oder die Änderung bekannt oder aus grober Fahrlässigkeit unbekannt war. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn das Erlöschen oder die Änderung der Vertretungsberechtigung in einem öffentlichen Register eingetragen und eine diesbezügliche Veröffentlichung erfolgt ist.

#### 15. Salvatorische Klausel

Sollte eine der vorstehenden Regelungen unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder fehlenden Regelung soll eine Bestimmung gesetzt werden, die dem in diesem Vertrag zum Ausdruck kommenden Willen am nächsten kommt.