

§ 33 BWG Besondere Vorschriften für Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

BWG - Bankwesengesetz

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 21.02.2026

1. (1) Die Kreditinstitute haben dafür Sorge zu tragen, dass die mit dem Anbieten und Abschließen von Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen, die in den Anwendungsbereich des 2. und 3. Abschnittes des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes – HIKrG, BGBl. I Nr. 135/2015, fallen, befassten Mitarbeiter über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in folgenden Bereichen verfügen und diese regelmäßig auf den aktuellen Stand bringen:
 1. 1.angemessene Kenntnis der Kreditprodukte im Sinne des § 5 Abs. 1 HIKrG und der üblicherweise mit ihnen angebotenen Nebenleistungen;
 2. 2.angemessene Kenntnis der Rechtsvorschriften betreffend Hypothekar- und Immobilienkreditverträge, insbesondere der Bestimmungen zum Verbraucherschutz;
 3. 3.angemessene Kenntnis und Verständnis des Verfahrens des Immobilienerwerbs;
 4. 4.angemessene Kenntnis der Bewertung von Sicherheiten;
 5. 5.angemessene Kenntnis der Organisation und Funktionsweise von Grundbüchern;
 6. 6.angemessene Kenntnis des Marktes in jenen Mitgliedstaaten, in denen das Kreditinstitut Kreditprodukte im Sinne des Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010, ABl. Nr. L 60 vom 28.02.2014 S. 34, zuletzt berichtigt durch ABl. Nr. L 246 vom 23.09.2015 S. 11, anbietet;
 7. 7.angemessene Kenntnis der ethischen Standards im Geschäftsleben;
 8. 8.angemessene Kenntnis des Verfahrens zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers oder gegebenenfalls angemessene Fähigkeiten bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern;
 9. 9.angemessene Finanz- und Wirtschaftskompetenz.
2. (2) Die FMA hat
 1. 1.hinsichtlich der Mindestanforderungen an Kenntnissen und Fähigkeiten gemäß Abs. 1 Differenzierungen zwischen bestimmten Kategorien von Mitarbeitern sowie
 2. 2.Art, Umfang und Periodizität des Nachweises dieser Kenntnisse und Fähigkeitendurch Verordnung festzulegen. Sie hat dabei die Anforderungen von Z 2 und 3 des Anhanges III zur Richtlinie 2014/17/EU zu beachten.
3. (3) Hinsichtlich der in Abs. 1 genannten Kreditprodukte haben die Kreditinstitute bei der Festlegung der Vergütungspolitik und -praktiken zusätzlich zu den Anforderungen gemäß § 39b dafür Sorge zu tragen, dass
 1. 1.für die für die Prüfung der Kreditwürdigkeit zuständigen Mitarbeiter die Vergütungspolitik an der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und langfristigen Interessen des Kreditinstitutes ausgerichtet ist und Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten beinhaltet, wobei insbesondere vorzusehen ist, dass

- die Vergütung nicht von der Zahl oder dem Anteil der genehmigten Anträge abhängt und
2. 2.für Mitarbeiter, die Beratungsdienstleistungen gemäß § 14 HIKrG erbringen, die Struktur der Vergütung deren Fähigkeit nicht darin beeinträchtigt, im besten Interesse der Verbraucher zu handeln und sie insbesondere nicht an Absatzziele gekoppelt ist.
4. (4)Bei in Abs. 1 genannten Kreditprodukten hat die Bewertung von Wohnimmobilien nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen zu erfolgen. Das Kreditinstitut hat die Bewertung durch interne oder externe Gutachter vorzunehmen, wobei diese über eine ausreichende fachliche Kompetenz auf dem Gebiet der Immobilienschätzung und -bewertung und eine ausreichende Unabhängigkeit vom Kreditvergabeprozess verfügen müssen, um eine unparteiische und objektive Bewertung sicherzustellen. Das Kreditinstitut hat die Unterlagen für die Bewertung auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren und eine Aufzeichnung aufzubewahren.
 5. (5)Das Kreditinstitut hat für die Vergabe von in Abs. 1 genannten Kreditprodukten Grundsätze festzulegen und diese zu dokumentieren, dabei sind insbesondere auch die Arten der als Sicherheit akzeptierten Vermögenswerte festzulegen.
 6. (6)Die Kreditinstitute haben entsprechend den europäischen Gepflogenheiten angemessene Strategien und Verfahren bezüglich Zahlungsrückständen bei Verbraucherkrediten gemäß § 2 Abs. 3 HIKrG und gemäß § 2 Abs. 3 des Verbraucherkreditgesetzes – VKrG, BGBl. I Nr. 28/2010, festzulegen und anzuwenden, bevor Zwangsvollstreckungen eingeleitet werden. Die Strategien und Verfahren müssen den Umständen der Verbraucher Rechnung tragen und können insbesondere Folgendes umfassen:
 1. 1.eine vollständige oder anteilige Umschuldung eines Kreditvertrags;
 2. 2.eine Änderung der geltenden Bedingungen eines Kreditvertrags, die unter anderem Folgendes umfassen kann:
 1. a)eine Verlängerung der Laufzeit des Kreditvertrags;
 2. b)eine Änderung der Art des Kreditvertrags;
 3. c)einen Zahlungsaufschub für alle oder einen Teil der Rückzahlungsraten in einem bestimmten Zeitraum;
 4. d)eine Änderung des Zinssatzes;
 5. e)ein Angebot einer Zahlungsunterbrechung;
 6. f)anteilige Rückzahlungen;
 7. g)Währungsumrechnungen;
 8. h)einen Teilerlass und eine Schuldenkonsolidierung.
 7. (7)Die FMA wird für die Zwecke des Art. 36 der Richtlinie 2014/17/EU als Kontaktstelle benannt. Sie ist zur Zusammenarbeit und zum Informationsaustausch mit Kontaktstellen in anderen Mitgliedstaaten gemäß den Bestimmungen des § 77 Abs. 5 berechtigt.

In Kraft seit 18.03.2025 bis 31.12.9999

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at