



**Per Post und E-Mail versandt**

Vaduz, 27.12.2019  
SIT/PAH

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
Herr Regierungschef-Stellvertreter Dr. Daniel Risch  
Ministerium für Infrastruktur, Wirtschaft und Sport  
Peter-Kaiser-Platz 1  
Postfach 684  
FL-9490 Vaduz

**Stellungnahme zum Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Schaffung eines Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG; Umsetzung Richtlinie 2014/17/EU) sowie die Abänderung weiterer Gesetze**

Sehr geehrter Herr Regierungschef-Stellvertreter

Mit Schreiben vom 30.10.2019 haben Sie uns eingeladen, zum im Betreff genannten Vernehmlassungsbericht Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für die Einräumung dieser Möglichkeit und möchten nach Abschluss des verbandsinternen Konsultationsverfahrens zur gegenständlichen Gesetzesvorlage Folgendes ausführen:

**1. Zusammenfassung**

Die für den LBV wesentlichsten Anliegen und Feststellungen sind:

Zur Vermeidung von Verwirrungen/Unklarheiten, sollten **Begriffe**, die im Konsumkreditgesetz (KKG), welches für Hypothekarkredite nicht relevant ist, verwendet werden, nicht im HIKrG zur Anwendung kommen. (Siehe Stellungnahme zu Art. 3 Abs. 1 HIKrG).

Unseres Erachtens besteht für die Anwendbarkeit des liechtensteinischen HIKrG kein Anknüpfungspunkt in Bezug auf den **Belegenhitsort der finanzierten Liegenschaft**. (Siehe Stellungnahme zu Art. 6 Abs. 2 des HIKrG).

Die **redundanten Bestimmungen** zur Kreditwürdigkeitsprüfung gemäss Bankenverordnung (BankV) und «neu» Art. 11 HIKrG Abs. 1 bis 6 müssen vermieden und im Sinne einer praxisverträglichen Umsetzung gelöst werden. (Siehe Stellungnahme zu Art. 11 Abs. 9 des HIKrG).

Die Regelungen zur **Entschädigungsforderung bei Fremdwährungskrediten** ist von der Voraussetzung einer Festzinsbindung zu entkoppeln. Die bestehende Definition eines Fremdwährungskredits wird in der praktischen Anwendung zu Fällen führen, in welchen die Anwendung der Verbraucherschutzmassnahmen zu einem unverhältnismässigen Aufwand in Bezug auf das Kreditrisiko mündet und folglich eine Kreditgewährung verneint wird. (Siehe Stellungnahme zu Art. 22 Abs. 2 und Abs. 3 des HIKrG).

Die Strafbestimmungen des HIKrG erachten wir als zu weitgehend und lehnen die festgelegte Busshöhe ab, da sie weder jener im KKG noch jener im KSchG entspricht. (Siehe Stellungnahme zu Art. 54 Abs. 1 des HIKrG).



## I. Allgemeine Bemerkungen

Bei der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher erscheint es uns wichtig darauf hinzuweisen, dass wesentliche, strukturelle Unterschiede im Kreditmarkt der Schweiz und Liechtenstein im Vergleich zum EU-Raum bestehen. Während die Richtlinie in ihren Vorgaben die Kreditmarktstrukturen und Hypothekarkreditmodelle der EU-Mitgliedsstaaten im Fokus hatte, sind jene Liechtensteins nicht berücksichtigt worden. Während beispielsweise in der EU Annuitätenmodelle mit vollständiger Kreditrückzahlung (d.h. die fixe Kreditrate beinhaltet Zins- und Amortisationszahlungen, ein Modell vergleichbar mit «Leasing Modellen») die gängigste Kreditform darstellen, sind in Liechtenstein (analog zum Schweizer Kreditmarkt) Kreditverträge ohne Laufzeitbeschränkung und folglich nicht zu amortisierenden Erst-Hypotheken (d.h. es handelt sich um Hypothekarkredite mit separaten Zins- und Amortisationszahlungen) die Norm. Daraus ergeben sich entsprechende Herausforderungen in der Umsetzung der Richtlinie für liechtensteinische Kreditgeber, da die Bestimmungen der Richtlinie keine spezifischen Vorgaben für derartige Kreditmodelle aufweisen.

Des weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass es für eine praktikable Umsetzung und Anwendung des neuen Gesetzes aus Sicht der Banken, welche bereits einer jahrelangen Regulierung durch das BankG sowie die BankV und einer entsprechenden Beaufsichtigung durch die FMA unterliegen, wichtig ist, die bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen und Vorgaben zu berücksichtigen. Dadurch sollen doppelte und ggf. redundante Regelungen und allfällige parallele Umsetzungen von Vorgaben mit gleichen Regulierungsinhalt vermieden werden. Aus unserer Sicht ist ein entsprechendes Beispiel hierzu die Erläuterung zu Art. 11 Abs. 9 des HIKrG. Wir verweisen daher auf unsere Ausführungen im Rahmen dieser Stellungnahme unter Punkt III zu Art. 11 Abs. 9 des HIKrG.

Wir erachten es zudem für wesentlich, dass für einen weiterhin wettbewerbsfähigen und gut funktionierenden Kreditmarkt in Liechtenstein, bei der Ausgestaltung des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (HIKrG) dem Umstand Rechnung getragen wird, dass eine - historisch bedingte - enge Anbindung und Ausgestaltung der Hypothekarkreditstrukturen und -Modelle an den Schweizer Kreditmarkt in Liechtenstein besteht. In diesem Zusammenhang sei auf die Ausführungen zur Begriffsdefinition von Fremdwährungskrediten verwiesen.

## II. Anmerkungen zu «Allgemeine Bestimmungen»

Der in **Art. 3 Abs. 1 lit. b des HIKrG** vorgenommene Bezug auf das Konsumentenschutzgesetz zur Bestimmung des Begriffs «Konsument» erachten wir als nicht zielführend. Vielmehr sollte der Begriff gemäss den Vorgaben der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher auf die Begriffsbestimmung unter der RICHTLINIE 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge erfolgen und somit auf das Konsumkreditgesetz (KKG), welches die Umsetzung der Richtlinie 2008/48/EG darstellt (siehe Art. 1 Abs. 2 KKG), verweisen. Im Zusammenhang mit den Vorgaben der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher erscheint eine Ausdehnung des Umfangs des Anwendungsbereichs auf bestimmte Geschäftsarten (Gründungs- und Vorbereitungsgeschäfte gem. Art. 1 Abs. 3 KSchG) als nicht erforderlich.



In **Art. 3 Abs. 1 lit. c des HIKrG** wird der Begriff «Konsumkreditvertrag» eingeführt. Da dieser Begriff aus dem Konsumkreditgesetz (KKG) stammt und dort in Art. 3 Abs. 1 lit c KKG geregelt ist, empfehlen wir auf dieselbe Begriffsbezeichnung zu verzichten. Das KKG regelt Konsumkreditverträge, die nicht hypothekarisch besichert sind (siehe hierzu Art. 2 «Geltungsbereich» des KKG). Da darin der wesentliche Unterschied im Geltungsbereich zum HIKrG liegt, erachten wir die Verwendung derselben Begriffe für verwirrend und allenfalls fehlinterpretierend. Daher regen wir an, die Bezeichnung «Konsumkreditvertrag» im HIKrG gänzlich zu streichen und in Anlehnung an die Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher den Begriff «Kreditvertrag» zu verwenden (siehe Art. 4 Ziff. 3 der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher).

In Bezug auf die Definition des Fremdwährungskredits in Art. 3 Abs. 1 lit. s des HIKrG möchten wir diesbezüglich auf unsere weiteren Ausführungen zu Art. 22 des HIKrG hinweisen und bitten, diese entsprechend bei der Prüfung von Art. 3 Abs. 1 lit. s des HIKrG zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die seit 21.03.2019 laufende Überprüfung der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher verweisen. Im Rahmen dieser Überprüfung haben verschiedene Industrievertreter eine Stellungnahme zur Richtlinie zuhanden der EU Kommission abgegeben, in welcher u. a. auch die aktuelle Begriffsbestimmung zum „Fremdwährungskredit“ kritisch beurteilt wurde. Wir möchten an dieser Stelle auf die mehrfach den zuständigen Behördenstellen dargelegten Probleme aus der Praxis verweisen und bitten um eine zeitnahe Beobachtung der EU-Überprüfungsergebnisse zur Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher.

### III. Anmerkungen zu «Hypothekar- und Immobilienkreditverträge»

In Bezug auf **Art. 6 Abs. 1 lit. b des HIKrG** möchten wir anregen, dass in die Erläuterungen zu diesem Artikel eine Klarstellung des Verständnisses von «Erhaltung von Eigentumsrechten» aufgenommen wird: Unter Erhaltung ist hierbei keine faktische Instandhaltung im Sinne einer Renovierung zu verstehen, sondern vielmehr die Erhaltung einer rechtlichen Position, das Eigentumsrecht. Darunter sind unter anderem Fälle einer Kreditaufnahme zur Finanzierung einer Ausgleichszahlung an einen Ehegatten im Rahmen einer nachehelichen Aufteilung des Eigentums an einer Liegenschaft zu verstehen.

Wir sind der Meinung, dass die Erläuterungen zu **Art. 6 Abs. 2 lit. a des HIKrG** passender bei den Erläuterungen zu Art. 6 Abs. 3 lit. a aufzunehmen sind. In Folge können die Erläuterungen dann bei Art. 6 Abs. 2 lit. a gelöscht werden.

In Bezug auf **Art. 6 Abs. 2 lit a 2 des HIKrG** möchten wir darauf hinweisen, dass gemäss unserem Verständnis die Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. a, ii) vorgibt, dass «festgelegte Ereignisse» von dem jeweiligen Staat bei der Umsetzung der Richtlinie zu definieren sind. Wir möchten daher anregen, dass dies im Rahmen des Gesetzes oder einer Verordnung erfolgen sollte. Dies wäre in den Erläuterungen zu Art. 6 Abs. 2 lit. a 2. zur gegenständlichen Gesetzesvorlage mittels Verweises auf die Verordnung anzuführen oder aber direkt im Gesetz HIKrG zu regeln.



Der in den Erläuterungen zu **Art. 6 Abs. 2 lit. b des HIKrG** angegebene Begriff «Tochterunternehmen», welcher in Klammern und Anführungszeichen aufgeführt ist, beinhaltet keine zusätzlichen Informationen oder Klarstellungen. Wir erachten es daher für sinnvoll auf diesen Begriff gänzlich zu verzichten, zumal die in Art. 6 Abs. 2 lit. b des HIKrG festgelegte Ausnahme sich grundsätzlich auf Gruppengesellschaften beziehen soll. Dies würde aus unserer Sicht auch der leichteren Lesbarkeit dienen.

Bezugnehmend auf den **Art. 6 Abs. 2 lit. g des HIKrG** besteht unseres Erachtens im Belegheitsort der finanzierten Liegenschaft, der gemäss dem Wortlaut des vorliegenden Vernehmlassungsberichts nicht in einem EWR-Staat liegt, kein Anknüpfungspunkt für die Anwendbarkeit des liechtensteinischen HIKrG, da das liechtensteinische HIKrG insbesondere die Regelung des Vertragsverhältnisses zwischen in Liechtenstein domizilierten Konsumenten und Kreditgebern zum Inhalt hat. Entscheidungswesentlich erscheint uns somit ausschliesslich die Frage, ob auf das Vertragsverhältnis zwischen Konsumenten (Domizilort des Konsumenten) und Kreditgeber (Domizilort des Kreditgebers) auf das HIKrG Anwendung findet, dies völlig unabhängig davon, wo sich die finanzierte Liegenschaft befindet. Der Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher stellt gemäss unserem Verständnis nur auf den Sitz des Verbrauchers (Domizilort) ab. Wir regen daher an, dass der 2te Halbsatz «(...) und der Kredit nach Abs. 1 für den Erwerb einer Wohnimmobilie gewährt wird, die nicht in einem EWR-Mitgliedstaat belegen ist. » ersatzlos gestrichen wird.

Art. 6 Abs. 2 lit. g des HIKrG würde nach der bestehenden Formulierung zum Ergebnis führen, dass Finanzierungen von Liegenschaftskäufen in Liechtenstein mit Kreditnehmern in der Schweiz durch Schweizer Banken auch dem HIKrG unterliegen. Hier stellt sich in Folge die Frage, inwiefern die Einhaltung der Bestimmungen des HIKrG durch die Schweizer Banken geprüft werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des HIKrG durch die FMA Liechtenstein nicht möglich ist bzw. in der Schweiz die Auffassung vertreten wird, dass bei dieser Konstellation kein HIKrG anwendbar ist. Dies würde folglich eine nicht sachgerechte Schlechterstellung der Liechtensteinischen Banken gegenüber Banken aus Drittländern (hier am Beispiel der Schweiz) darstellen.

Gemäss den Erläuterungen zu **Art. 6 Abs. 1 lit. a des HIKrG** wird eine Klarstellung in Bezug auf die in Liechtenstein nicht vorhandenen «vergleichbaren Sicherheiten» gemacht. D.h. Art. 6 Abs. 1 lit. a des HIKrG enthält den Hinweis, dass «vergleichbare Sicherheiten» in Liechtenstein bis dato nicht bestehen. Wir möchten anregen, dass in den Erläuterungen zu Art. 6 Abs. 3 lit. a des HIKrG mit Wirkung für das gesamte HIKrG derselbe Hinweis aufgenommen wird. Dies mit der Begründung, dass es sich um denselben Sachverhalt handelt.

Derselbe Sachverhalt tritt ebenfalls in **Art. 6 Abs. 3 lit. a des HIKrG** und in **Art. 7 Abs. 1 lit. b des HIKrG** auf. Es ist somit auch dort derselbe Hinweis aufzunehmen.

Die Erläuterungen bei Art. 6 Abs. 2 lit. a sind aus unserer Sicht korrekterweise – mit leichter Anpassung - bei **Art. 6 Abs. 3 lit. a des HIKrG** aufzunehmen. Konkret handelt es sich hierbei um: «Zu Abs. 2 Bst. a ist festzuhalten, dass Equity Release im Sinne des Immobilienverzehrkreditvertrags eine Kreditgewährung gegen Grundpfandsicherheit darstellt, wobei der Kreditverwendungszweck nicht der Erwerb oder Unterhalt der grundpfandbesicherten Immobilie ist. Somit ist der Sinn und Zweck eines Equity Release Kredits, dass der Konsument seine persönlichen Liquiditätsbedürfnisse ohne Verkauf der sich bereits in seinem Besitz befindlichen Immobilie, sichern kann. In Bezug auf die Kreditmittelverwendung ist der Kon-



summent hierbei grundsätzlich frei. Dabei kann es sich beispielsweise um Deckung der Lebenshaltungskosten, die Investition in Finanzanlagen oder den Erwerb kurz- oder langfristiger Konsumgüter handeln. Diese Kreditform entspricht somit der Definition in Art. 6 Abs. 3 lit. a und es gelten die Verweise auf das KKG.»

Es fehlt in **Art. 6 Abs. 3 lit. b des HIKrG** gemäss der Bestimmung der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. b Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher) die Angabe auf die Nichtanwendung des vorliegenden Gesetzes. D.h. «(...) Wohnung oder sonstige Wohnstätte genutzt werden soll; das vorliegende Gesetz.» Diese Vervollständigung bitten wir vorzunehmen.

Dieselbe Anpassung ist ebenfalls in **Art. 6 Abs. 3 lit. c des HIKrG**, in **Art. 6 Abs. 3 lit. d** sowie in **Art. 6 Abs. 3 lit. e des HIKrG** vorzunehmen.

In **Art. 8 lit. g des HIKrG** wird der Begriff «Gesamtkreditvertrag» verwendet. Dieser Begriff müsste gemäss der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (vgl. Art. 13 Abs. 1 lit. g Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher) jedoch «Gesamtkreditbetrags» heissen. Wir bitten um Korrektur.

Bezugnehmend auf Art. 14 Abs. 6 der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher möchten wir anregen, dass gemäss der Vorgaben der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher in **Art. 9 Abs. 5 des HIKrG** der Hinweis in den Gesetzestext aufgenommen wird, dass der Verbraucher das Angebot während dieses Zeitraums (Anmerkung: hier ist der Zeitraum von mindestens sieben Tagen Bedenkzeit gemäss dem Wahlrecht nach Unterabsatz 1 von Art. 14 Abs. 6 gemäss Richtlinien text zu verstehen) jederzeit annehmen kann.

Wir regen an, dass in **Art. 11 Abs. 9 des HIKrG** die Doppelgültigkeit der Bestimmungen der Bankenverordnung (BankV), insbesondere die Bestimmungen in Anhang 4.5 der BankV, und des Art. 11 HIKrG geregelt und im Sinne einer praxisverträglichen Umsetzung gelöst werden. Dazu schlagen wir folgenden alternativen Wortlaut an Stelle der bisherigen Formulierung vor:

«Für Banken im Sinne des Art. 3 des Bankengesetzes gelten anstelle der Abs. 1 bis 6 des Art. 11 HIKrG die Verpflichtungen aus dem BankG sowie die Vorgaben aus der von der Regierung erlassenen Verordnungen zum BankG inklusive der Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite.»

Wir regen an, dass in **Art. 13 des HIKrG** ein ergänzender Absatz 5 aufgenommen wird, welcher Bezug auf die Kreditvermittler nimmt und diese ebenfalls den Regelungen von Art. 13 Abs. 1 und Abs. 3 des HIKrG unterstellt. Wir vertreten die Meinung, dass auch Kreditvermittler die Art und Weise der Vergütung für ihr Personal so zu gestalten haben, dass diese nicht den Wohlverhaltensregeln nach Art. 17 des HIKrG entgegensteht. Ferner gibt die Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher vor, dass die Art und Weise der Vergütung des Personals von Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern bei der Gewährleistung des Verbrauchervertrauens in den Finanzsek-



tor einen zentralen Aspekt darstellen soll (siehe hierzu Erwägung 35 der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher).

Wir möchten anregen, dass Erläuterungen zu **Art. 14 Abs. 1 lit. e des HIKrG** aufgenommen werden, in welchen der Begriff «Kenntnisse über Grundbücher» wie folgt ausgelegt wird:

«Zum Nachweis der angemessenen Kenntnis über Grundbücher und Grundpfandtitel reicht es aus, wenn die betroffenen Mitarbeitenden wissen, welche Grundpfandtitel im anwendbaren Rechtsraum existieren und wie die Eintragung eines Grundpfandrechts im Grundbuch durch den Kreditgeber beantragt wird bzw. zu welchem Zeitpunkt ein Grundpfandrecht rechtsgültig besteht. Weitere Kenntnisse über das Grundbuchamt, die Grundbücher oder zu Grundpfandtiteln benötigen die entsprechenden Mitarbeitenden nicht.»

Wir bitten um eine ergänzende Klarstellung in den Erläuterungen zu **Art. 18 Abs. 2 des HIKrG**, dass es sich bei der Bezeichnung «in den Geschäftsräumen des Kreditgebers» um eine, die aktuelle Gegebenheit der Digitalisierung berücksichtigende Auslegung des Begriffs handelt. Daher umfasst der Begriff auch die Homepage eines Kreditgebers sowie weitere durch den Kreditgeber verantwortete elektronische Plattformen, auf welche der Konsument Zugriff hat.

Gemäss unserem Verständnis bezieht sich die Regelung in **Art. 20 Abs. 3 des HIKrG** konkret auf die Ausführungen in Anhang II Teil B Abschnitt 4 Abs. 2 lit. c des HIKrG wie folgt:

«Besteht keine Obergrenze, so bildet das Beispiel den effektiven Jahreszins beim höchsten Sollzinssatz der mindestens letzten zwanzig Jahre ab oder — falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen — des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzsatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzsatz verwendet.»

Zur Klarstellung der Referenzierung von Art. 20 Abs. 3 des HIKrG bitten wir somit um eine Präzisierung in den Erläuterungen zu selbigem Artikel.

Die Regelung in **Art. 22 Abs. 2 des HIKrG** beinhaltet eine Einschränkung in Bezug auf die objektiv gerechtfertigte Entschädigung, welche wir als nicht korrekt und durch die Richtlinie 2014/17/EU als nicht vorgesehen erachten. Im Gesetzesentwurf wird die Einschränkung auf Fälle einer Umstellung des Fremdwährungskredits auf einen Zeitpunkt, welcher nicht auf das Ende einer Festzinsbindung fällt, gemacht. Damit sind im Umkehrschluss nur Fremdwährungskredite mit Festzinsbindung, bei denen eine Umstellung erfolgen soll, von der Möglichkeit einer Entschädigungsforderung umfasst. In der Praxis sind aber auch Fremdwährungskredite mit variablem Zinssatz (beispielsweise Libor 6 Monate) ebenso von dieser Umstellungsregelung betroffen. Warum in diesen Fällen (beispielsweise lautet der vertragliche Zinsfälligkeitstermin auf Libor 6 Monate, der Konsument wünscht jedoch eine Währungsumstellung während der 6- monatigen Laufzeit) keine Entschädigungsforderung gelten soll, ist nicht nachvollziehbar.

Wir regen daher an, dass der Gesetzeswortlaut in Art. 22 Abs. 2 wie folgt angepasst wird: «( ) Wünscht der Konsument die Umstellung des Fremdwährungskredites auf einen Zeitpunkt,



welcher nicht auf das Ende einer Zinsbindung fällt, ist der Kreditgeber berechtigt, eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung des Fremdwährungskredits voraussichtlich unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil zu verlangen.»

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Definition in **Art. 22 Abs. 3 lit a) und b) des HIKrG** Schwierigkeiten in der praktischen Anwendung verursacht. Wir stellen fest, dass es bei Anwendung dieser Bestimmung Kreditfälle geben wird, die in den Anwendungsbereich von Fremdwährungskrediten fallen, bei denen jedoch die in der Richtlinie vorgesehenen Verbraucherschutzmassnahmen nicht angewendet werden müssten oder in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Risiko für die Verbraucher stehen. Infolgedessen schliesst die derzeitige Regelung bestimmte Verbraucher von der Aufnahme von Hypothekarkrediten aus. Hierzu ist anzumerken, dass Kreditgeber unter bestimmten Szenarien bereit wären, derartige Kredite zu vergeben, wenn die Regelung für Fremdwährungskredite besser auf die tatsächlichen Risiken abgestimmt wären. Es ist uns bewusst, dass es sich hierbei um einen Richtlinienentwurf handelt, welcher in die vorliegende Gesetzesvorlage übernommen wurde. Daher möchten wir auf die derzeit laufenden Stellungnahmen hinsichtlich einer baldigen Überprüfung der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher innerhalb der EU hinweisen. In diesem Zusammenhang hat beispielsweise das EBIC (European Banking Industry Committee), in welchem der Europäische Bankenverband (EBF) neben weiteren Marktvertretern Mitglied ist, eine umfassende Stellungnahme zu diesem Punkt vorgebracht und angeregt, diese Richtlinienbestimmung anzupassen, sodass zukünftig die Bestimmung in Art. 22 Abs. 3 a) durch ein «und» mit der Bestimmung in Art. 22 Abs. 3 b) verbunden ist. Wir bitten daher um eine rasche Anpassung des Art. 22 Abs. 3 lit a) und b) des HIKrG sofern die Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher in diesem Punkt entsprechend revidiert wird.

Zur Klarstellung der verwendeten Begriffe «zusätzliche Gebühren und Kosten» in **Art. 23 Abs. 2 des HIKrG** bitten wir um eine Präzisierung in den Erläuterungen zu diesem Gesetzesartikel, dass unter den Begriff «Kosten» unter anderem auch Verzugszinsen zu subsumieren sind, welche geschuldet sind (gesetzliches Zinsenpfandrecht). Aufgrund einer fehlenden Begriffsdefinition könnte ohne klarstellende Erläuterung unter Umständen die Interpretationen entstehen, dass Verzugszinsen, welche marktüblich und vertraglich abgesichert bei Zahlungsausfall oder Zahlungsverzug vom Kreditgeber dem Konsumenten in Rechnung gestellt werden, nicht unter dem Begriff «Kosten» fallen und somit gemäss dem vorliegenden Gesetzesentwurf nicht zulässig wären.

#### **IV. Anmerkungen zu «Organisation und Durchführung»**

**Art. 42 des HIKrG** regelt den Vollzug des Gesetzes. Unseres Erachtens ist es unüblich und nicht passend, den Vollzug, insbesondere mit allen Auswirkungen, die sich aus den nachfolgenden Bestimmungen der Gesetzesvorlage ergeben, einer Schlichtungsstelle zuzuweisen. Da bezüglich der Aufgabenzuständigkeiten im Vollzug im Hinblick auf die Schlichtungsstelle an dieser Stelle der Gesetzesvorlage keine Differenzierung vorgenommen wird, halten wir die Streichung von Punkt c) der Aufzählung von Art. 42 HIKrG für notwendig. Die Zuständigkeit und Kompetenz der Schlichtungsstelle wird aus unserer Sicht in Art. 45 des HIKrG entsprechend geregelt. Daher ist in Art. 42 des HIKrG kein Bezug zur Schlichtungsstelle vorzunehmen.



Um Fälle, in welchen zukünftig eine Bank entweder als gebundener oder ungebundener Kreditvermittler (ergänzend) tätig wird, korrekt unter der vorliegenden Gesetzesvorlage geregelt zu haben, ist in **Art. 43 Abs. 1 des HIKrG** klarzustellen, dass in diesen Fällen die Aufsicht der FMA obliegt.

Zur Klarstellung, wer von den in **Art. 44 lit. e des HIKrG** festgehaltenen Regelungen betroffen ist (Kreditgeber oder Kreditvermittler) bitten wir um eine Bezugnahme auf den Kreditvermittler analog wie in lit. b und lit. c oder allenfalls um eine Klarstellung in den Erläuterungen zu Art. 44 des HIKrG, dass «die Erfüllung weiterer durch Gesetz oder Verordnung übertragener Aufgaben» nur in Zusammenhang mit Kreditvermittler zu verstehen ist.

**Art. 45 Abs. 1 des HIKrG** bezieht sich bei der Festlegung der Schlichtungsstelle auf das Gesetz vom 4. November 2016 über alternative Streitbeilegung in Konsumentenangelegenheiten (Alternative-Streitbeilegung-Gesetz; AStG). In diesem Gesetz wird in Art. 4 Abs. 1 AStG die AS Stelle festgelegt. Hierunter fällt gemäss Art. 4 Abs. 1 lit c) AStG auch die die Schlichtungsstelle im Finanzdienstleistungsbereich. Ein seit vielen Jahren bewährtes und gut funktionierendes rechtliches Regelungssystem ist in der Verordnung vom 27. Oktober 2009 über die aussergerichtliche Schlichtungsstelle im Finanzdienstleistungsbereich (Finanzdienstleistungs-Schlichtungsstellen-Verordnung; FSV) enthalten. Diese Verordnung regelt die Organisation, die Zuständigkeit und das Verfahren der aussergerichtlichen Schlichtungsstelle (Schlichtungsstelle) im Finanzdienstleistungsbereich sowie die Entschädigung der Schlichtungsperson. Aufgrund der Tatsache, dass bereits bestehende Regelungen existieren und etabliert sind und zur Vermeidung von allenfalls doppelten Zuständigkeiten oder Abgrenzungsfragen in der Praxis, möchten wir um Änderung des Bezugs in Art. 45 Abs. 1 des HIKrG bitten. Dies steht auch im Einklang mit Art. 39 Abs. 1 des Richtlinientext, welcher auf die «Inanspruchnahme bereits bestehender Einrichtungen» verweist. Es soll anstelle des AStG die Festlegung der Schlichtungsstelle im Finanzdienstleistungsbereich nach Art. 1 der Finanzdienstleistungs-Schlichtungsstellen-Verordnung und die Anwendbarkeit der FSV erfolgen. Zudem soll in der FSV der Bezug zum neuen HIKrG aufgenommen werden. In der Folge bedürfte es keiner weiteren Ausführungen mehr in Abs. 2 bis 6 von Art. 45 des HIKrG.

Da es uns nicht ersichtlich ist, welche zusätzlichen Melde- und Berichtspflichten unter **Art. 46 Abs. 1 lit h des HIKrG** zu subsumieren sind, bitten wir um ausführende Erläuterungen hierzu. Wir erachten es für wichtig, dass Klarheit in Bezug auf derartige Pflichten bestehen.

In Bezug auf **Art. 46 Abs. 1 des HIKrG** sind die Befugnisse des Aufsichtsorgans FMA für Banken im Sinne des Art. 3 BankG gemäss Art. 35 und 35c des BankG bereits umfassend geregelt. Wir erachten es daher als nicht zielführend, diese Befugnisse nochmals im HIKrG abzubilden und möchten daher anregen, dass die Ausführungen in Art. 46 Abs. 1 des HIKrG auf Kreditvermittler beschränkt wird. Für Kreditgeber (somit Banken) bitten wir anstelle dessen um Aufnahme eines Verweises auf die bestehenden Bestimmungen im BankG und wie auch schon an anderer Stelle im HIKrG entsprechend verdeutlicht (vgl. z.B. Art. 13 Abs. 4 HIKrG ) begrüssen wir eine Klarstellung in Art. 46 Abs. 2 des HIKrG wie folgt: «Für Banken im Sinne des Art. 3 des Bankengesetzes verfügt die FMA über die Befugnisse nach Art. 35 und 35c des Bankengesetzes.»



In Bezug auf **Art. 46 Abs. 1 lit. h und i des HIKrG** stellt sich für uns jedoch die Frage, ob diese Bestimmung nicht grundsätzlich zu weitgehend ist. Wir können diese Anforderung bezüglich zusätzlicher Melde- und Berichtspflichten sowie des Beizugs eines Sachverständigen nicht aus der Umsetzungsvorlage, der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher, herleiten. Wir regen daher an, diesen beiden Punkte gänzlich zu streichen.

Aufgrund der Regelungen in **Art. 49 Abs. 2 des HIKrG** erachten wir den Art. 49 Abs. 3 HIKrG für nicht erforderlich. Die Zusammenarbeit zwischen den inländischen Behörden, Gerichten und zuständigen Stellen ist in Art. 49 Abs. 2 des HIKrG klar geregelt. Die Mitteilung über eine Einleitung von Verfahren durch Gerichte oder die Staatsanwaltschaft an die Vollzugsbehörden gemäss HIKrG erachten wir daher als zu weitgehend und unbegründet. Da aus der umzusetzenden Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher, diese Anforderung nicht hergeleitet werden kann und wir auch keine analoge Regelung bspw. in dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz Österreichs erkennen, sollte Art. 49 Abs. 3 des HIKrG gestrichen werden.

Die Ausführungen zur Regelung der Zusammenarbeit mit Behörden aus EWR-Mitgliedstaaten in **Art. 50 des HIKrG** erscheinen uns aufgrund der Vorgaben der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher in dieser Form als nicht erforderlich bzw. zutreffend. In Art. 36 Abs. 1 der Richtlinie schreibt diese vor, dass «Die zuständigen Behörden leisten den zuständigen Behörden der anderen Mitgliedstaaten Amtshilfe.» Die entsprechenden Regelungen findet sich für die Vollzugsbehörde der Kreditgeber (Banken) somit im Finanzmarktaufsichtsgesetz; FMAG unter Abschnitt IVa. Zusammenarbeit mit ausländischen Behörden im Bereich der Wertpapieraufsicht (Art. 27a ff des FMAG) Um Unklarheiten und doppelte Regelungen zu vermeiden, bitten wir um Anpassung der Ausführungen in Art. 50 Abs. 1 bis 3 des HIKrG im Sinne eines Verweises für die Vollzugsbehörde der Kreditgeber auf Art. 27a ff des FMAG, welches hier ausschliesslich anwendbar ist.

In Bezug auf **Art. 51 Abs. 2 des HIKrG** ist die Formulierung «ein rechtlich zulässiger Grund» zu unbestimmt. Er erschliesst sich aus der gegebenen Formulierung nicht, was konkret darunter zu verstehen ist. Insbesondere erscheint uns hier kein Anwendungsfall ersichtlich. Die Durchbrechung des Amtsgeheimnisses um Dritte in Kenntnis zu setzen und einzubeziehen, ist gemäss unserer Lesart durch Art. 51 Abs. 1 des HIKrG bereits zulässig und bedarf daher keiner weiteren Regelung in Art. 51 Abs. 2 des HIKrG. Wir möchten daher anregen, Art. 51 Abs. 2 des HIKrG zu streichen. Die Erläuterungen zu Art. 51 Abs. 2 des HIKrG sind in Folge in angepasster Form unter Art. 51 Abs. 1 des HIKrG zu integrieren.

Für eine klare Regelung und zur Vermeidung von Fehlinterpretationen bitten wir, den Erläuterungstext zur Art. 52 des HIKrG direkt in das Gesetz, Artikel 52 Abs 1 und 2 aufzunehmen.

## V. Anmerkungen zu «Ergänzende Bestimmungen»

Bei **Art. 53 Abs. 5 des HIKrG** erachten wir es aufgrund der Vorgaben der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher in Bezug auf die Annahmen, die der Berechnung für einen Anfangszeitraum von mindestens



fünf Jahren zugrunde liegt für notwendig, dass der etablierten Praxis zu hypothekarisch besicherten Kreditverträgen an Konsumenten in Liechtenstein Rechnung getragen wird. Wie eingangs bereits ausgeführt, bestehen wesentliche und strukturelle Unterschiede im Kreditmarkt der Schweiz und Liechtenstein im Vergleich zum EU-Raum. Während in der EU Annuitätenmodelle (fixe Rate beinhaltet Zins und Amortisation – analog Leasing) mit vollständiger Kreditrückzahlung die gängigste Kreditform darstellen, sind in Liechtenstein/der Schweiz Kreditverträge ohne Laufzeitbeschränkung, nicht zu amortisierende 1. Hypotheken und damit separate Zins- und Amortisationszahlungen die Norm. Daher halten wir es für notwendig, dass in Art. 53 Abs. 5 des HIKrG eine optionale Bestimmung aufgenommen wird, welche es Kreditgebern und Kreditvermittlern erlaubt, die Berechnung gemäss den Vorgaben der Richtlinie 2014/17/EU vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher generell auf 20 Jahre vornehmen zu dürfen. Zudem dient die Berechnung eines zusätzlichen, als Beispiel dienenden effektiven Jahreszinses.

## VI. Anmerkungen zu «Strafbestimmungen»

Wir erachten die in **Art. 54 Abs. 1 lit a des HIKrG** festgehaltene Höhe der Busse für unangemessen. Bei einem Vergleich mit den Bussvorgaben in Art. 49 Abs. 1 im Konsumentenschutzgesetz (KSchG), sowie in Art. 25 Abs. 1 des Konsumkreditgesetz (KKG), wo jeweils Bussen bis 5'000 Franken und im Wiederholungsfalle bis 20'000 Franken vorgeben sind sowie mit den Bussvorgaben in Art. 30 des HIKrG Österreichs, bei welchen die Geldstrafe bis zu 10'000 Euro betragen kann, erscheint uns die vorgegebene Höhe von 100'000 Franken als überhöht. Insbesondere mit Blick auf die Umsetzung im KKG und KSchG, die ebenfalls der Umsetzung von Rechten und Pflichten im Zusammenhang mit Rechtsgeschäften zwischen Kreditgeber bzw. Unternehmer und Konsumenten dienen, ist kein objektiv gerechtfertigter Grund ersichtlich, den Bussenkatalog im HIKrG vergleichsweise massiv höher zu regeln. Wir lehnen daher die vorgeschlagene Busshöhe ab. Es sollen die gleiche Busshöhe wie im KKG oder KSchG in das HIKrG übernommen werden.

In **Art. 54 Abs. 1 lit c des HIKrG** ist der Einbezug von Art. 16 Abs. 2 des HIKrG zu streichen. Als Begründung möchten wir anfügen, dass in Art. 54 Abs. 1 lit. e des HIKrG exakt der Art. 16 Abs. 2 des HIKrG berücksichtigt ist. Selbige Ausführungen gelten auch für Art. 54 Abs. 2 lit. c (mit Verweis auf Art. 54 Abs. 2 lit. f) des HIKrG.

Die in **Art. 54 Abs. 1 lit f. des HIKrG** gewählte Formulierung eröffnet unseres Erachtens einen zu weitgehenden Spielraum in der Auslegungsfrage von «transparenter Gestaltung» oder bspw. «transparenter Kreditgewährung». Wo hier die Grenze zu ziehen ist und was als transparent und was nicht, insbesondere gegenüber wem zu gelten hat, wird in der vorliegenden Gesetzesvorlage nicht detailliert genug geregelt, um hier als Busstatbestand verwendet werden zu können. Die Formulierung ist zu streichen und mit folgendem Wortlaut zu ersetzen: «(...) die Bestimmungen für die Standards für Beratungsdienstleistungen nicht einhält; (...)».

Die Ausführungen in **Art. 54 Abs. 1 lit i des HIKrG** erscheinen uns nicht differenziert genug in Bezug auf Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte. Art. 21 HIKrG regelt Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte mit der Aussage (Art. 21 Abs. 1 HIKrG): «Bündelungsgeschäfte sind erlaubt.» aufgrund dieser Tatsache erachten wir es für zielführender, wenn in den Strafbe-



stimmungen unter Art. 54 Abs. 1 lit. i nur mehr von Kopplungsgeschäften gesprochen wird. Selbige Ausführungen gelten auch für Art. 54 Abs. 2 lit. i HIKrG.

Unter **Art. 56 Abs. 1 lit. b des HIKrG** möchten wir anregen den Wortlaut «... natürlichen oder ...» zu streichen, sodass es neu heisst «(...) bzw. die Firma der juristischen Person (...)». Des Weiteren möchten wir anregen, den letzten Halbsatz in Art. 56 Abs. 1 lit. b des HIKrG gänzlich zu streichen («, gegebenenfalls die Firma der juristischen Person oder Gesellschaft, die solidarisch haftet»), da bei solidarischer Haftung die rechtliche Mithaftung inkludiert ist und es folglich keiner separaten Erwähnung mehr bedarf.

Die Bestimmungen in **Art. 56 des HIKrG** haben eine grosse Ähnlichkeit mit jenen des Art. 63c im Bankengesetz. Jedoch wurde in Art. 56 Abs. 2 des HIKrG im Vergleich zur Umsetzung in Art. 63c Abs. 2 des BankG in einem wesentlichen Punkt abgewichen. Die Möglichkeit, dass die Vollzugsbehörde rechtskräftig verhängte Strafen auf ihrer Internetseite in anonymisierter Form veröffentlichen, bedarf der Ergänzung analog von Art. 63 c des BankG wie folgt: «(...) oder sieht gänzlich von einer Veröffentlichung ab, (...)». Dieser Zusatz ist ergänzend aufzunehmen, sodass der neue Wortlaut in Art. 56 Abs. 2 des HIKrG Einleitungssatz wie folgt wäre: «Die Vollzugsbehörden machen rechtskräftig verhängte Strafen auf ihrer amtlichen Internetseite in anonymisierter Form bekannt oder sehen gänzlich von einer Veröffentlichung ab, wenn die öffentliche Bekanntmachung der personenbezogenen Daten: a) (...)».

Zur Begründung möchten wir anführen, dass es uns richtig und notwendig erscheint, dass die Vollzugsbehörde denselben Regelungsbereich hat, welcher sich aus bereits bestehenden Gesetzen ergibt.

Das Weitern stellt sich für uns in Bezug auf die Ausführungen in **Art. 56 des HIKrG** generell die Frage, welche Regelungen zur Löschung von Veröffentlichungen vorgesehen sind. Die Gesetzesvorlage sagt hierzu nichts. Wir erachten es für notwendig, dass auch bezüglich des wichtigen Themas der "Löschung" entsprechende Bestimmungen im HIKrG aufgenommen werden.

## VII. Anmerkungen zu «Übergangs- und Schlussbestimmungen»

In **Art. 59 Abs. 1 des HIKrG** wird von Kreditierungen gesprochen. Dieser Begriff ist im liechtensteinischen Kreditmarkt nicht gebräuchlich und scheint auch an keiner anderen Stelle im HIKrG auf bzw. wird nicht weiters bestimmt bzw. definiert. Vor diesem Hintergrund und zur Klarstellung, dass diese Gesetzesbestimmung auf Kreditverträge gemäss der Gesetzesbestimmung in Art. 6 des HIKrG, Anwendungsbereich, anzuwenden sind, bitten wir um Streichung des Begriffs «Kreditierungen». Des Weiteren hat die Anwendbarkeit auf nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Kreditverträge beschränkt zu werden. Zur Erklärung sei erwähnt, dass der letzte Halbsatz in der Gesetzesvorlage («, beziehungsweise gewährt werden.») Kreditverträge umfassen würde, welche nicht auf Basis des HIKrG (da dieses zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung durch den Konsumenten ohne entsprechende gesetzliche Grundlage der Bestimmungen des HIKrG) zustande gekommen sind. Hierbei ist es durchaus denkbar, dass es in der Praxis Fälle gibt, die keine HIKrG-Grundlage aufweisen, vom Kreditgeber aber gewährt werden, vorbehaltlich der Unterzeichnung des Kreditvertrags durch den Kreditnehmer. Es kann daher keine Rückwirkung auf Verträge, welche gewährt wurden, aber noch nicht vom Konsumenten unterzeichnet wurden, gemacht werden. Der neue Wortlaut in Art. 59 Abs. 1 des HIKrG sollte daher wie folgt lauten «Dieses Gesetz ist



auf Kreditverträge anzuwenden, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen werden.

In **Art. 59 Abs. 2 des HIKrG** wird der Begriff «Verträge» verwendet. Dieser Begriff ist jedoch in der Gesetzesvorlage weder definiert noch näher spezifiziert. Zur Vermeidung von Interpretationen möchten wir daher anregen, dass der Begriff «Kreditverträge» (siehe Begriffsdefinition in Art. 3 Abs. 1 lit c HIKrG) anstelle von «Verträge» verwendet wird, um im Einklang mit der Begriffsverwendung im HIKrG zu sein.

### VIII. Anmerkungen zu «Anhang II»

In den Erläuterungen zu **Anhang II des HIKrG**, Seite 57 des gegenständlichen Vernehmlassungsberichts, wird festgehalten, dass von der Wahlmöglichkeit der verpflichtenden Annahme eines Tilgungsplan für alle Kreditverträge kein Gebrauch gemacht wird. Zur Vermeidung von Unklarheiten diesbezüglich, bitten wir um ergänzende Klarstellung gemäss folgendem Wortlaut: «In anderen Fällen als Kreditverträgen mit Krediten mit abgegrenztem Zins ist die Darstellung eines Beispiels für einen Tilgungsplan nicht verpflichtend.» Wir möchten an dieser Stelle anmerken, dass ein Tilgungsplan in der vorgeschriebenen Form (Zins und Tilgung) der Richtlinie für den Kreditmarkt in Liechtenstein in der Ausgestaltung wenig relevant ist, da liechtensteinische, wie auch schweizerische Kreditgeber grundsätzlich keine Annuitätenmodelle für Hypothekarkredite anwenden.

Des Weiteren ist in den Erläuterungen zu Anhang II des HIKrG ein Verweis auf Art. 17 für das Recht, einen Tilgungsplan zu verlangen, enthalten ist. Es ist für uns nicht erkennbar, worauf sich dieser Verweis bezieht und ob damit eventuell Art. 18 Abs. 2 gemeint ist. Wir bitten daher, die Erläuterungen diesbezüglich zu präzisieren.

Abschliessend danken wir Ihnen für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer vorstehend gemachten Ausführungen im Rahmen des weiteren Gesetzgebungsprozesses. Für Fragen hierzu sowie allfällige weitere Abklärungen in Bezug auf die gemachten Anmerkungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen  
LIECHTENSTEINISCHER BANKENVERBAND

Simon Tribelhorn  
Geschäftsführer

Patricia Hornich  
Tax / Legal