



# Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKG)

## 1 Ausgangslage

Die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie MCD (Mortgage Credit Directive) vom 4. Februar 2014 (RL 2014/17/EU) wird mit dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKG) zum 01. April 2021 in Liechtenstein in nationales Recht umgesetzt.

Das HIKG regelt hypothekarisch besicherte Wohnimmobilienkreditverträge für Privatpersonen (Konsumenten) die für

- den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder bestehenden oder geplanten Gebäude; oder
- für den Erwerb eines Konsumgutes (bspw. ein Auto), welche durch eine Hypothek oder vergleichbare Sicherheit besichert sind, verwendet werden.

Ziel des HIKG ist die Schaffung eines verstärkten Konsumentenschutzes bei der Vergabe von Immobilienkrediten. Die neuen gesetzlichen Vorgaben sind ab dem 01.04.2021 gültig. Eine Rückwirkung auf vor diesem Zeitpunkt abgeschlossene Kreditverträge ist nicht vorgesehen.

## 2 Wer ist von den neuen gesetzlichen Regelungen betroffen?

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen des HIKG finden nur auf Immobilienkredite Anwendung, die mit Konsumenten abgeschlossen werden. Unter Konsumenten sind natürliche Personen zu verstehen, die Rechtsgeschäfte abschliessen, welche weder einer selbständigen noch einer gewerblichen Tätigkeit zugeordnet werden können.

Verantwortlich für eine korrekte Umsetzung der HIKG-Bestimmungen sind Kreditgeber (Banken und Finanzinstitute) sowie Kreditvermittler. Sie haben zum Schutz des Konsumenten zahlreiche erweiterte Pflichten bei der Vergabe von Immobilienkrediten zu beachten. Hierzu zählen insbesondere Anforderungen an die vorvertraglichen Informationspflichten und die Prüfung und Dokumentation der Kreditwürdigkeit des Konsumenten.

### 3 Welches sind die wesentlichsten Änderungen durch das HIKG?

#### **Zur Verfügungstellung allgemeiner Informationen über Kreditverträge**

Kreditgeber müssen Konsumenten allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkredite vor einer Kreditannahme durch den Konsumenten zur Verfügung stellen. Darin sind unter anderem Angaben zum Verwendungszweck des Kredits, Kreditlaufzeit/en, Zinssätze, die mit dem Kredit verbundenen Kosten, Rückzahlungsmodalitäten sowie ein repräsentatives Finanzierungsbeispiel enthalten.

#### **Kreditwürdigkeitsprüfung**

Banken waren auch vor der Einführung des HIKG zur Prüfung der Bonität der Kreditnehmer verpflichtet. Das HIKG enthält ergänzende Pflichten, wonach eine Kreditgewährung nur dann zulässig ist, wenn es gestützt auf eine umfassende Kreditwürdigkeitsprüfung wahrscheinlich ist, dass der Antragsteller seine laufenden kreditvertraglichen Verpflichtungen aus dem nachweislichen Einkommen erfüllen kann. Sollte sich bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit diesbezügliche Bedenken ergeben, ist die Kreditgewährung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht möglich.

Im Zusammenhang mit der Kreditwürdigkeitsprüfung regelt das HIKG auch die Notwendigkeit zur frühzeitigen Erhebung der genauen Bedarfslage der potentiellen Kreditnehmer (Antragsteller). Dabei sind Kreditgeber verpflichtet, Angaben und Nachweise beim Antragsteller zu seinem Einkommen und seinem frei verfügbaren Vermögen einzuholen um die umfassende Prüfung der wirtschaftlichen und persönlichen Situation des Antragstellers vornehmen zu können. Im Zuge dieser Vorgaben darf die Immobilie für die Finanzierung grundsätzlich nicht mehr als alleinige Sicherheit herangezogen werden. Hintergrund dieser Vorgaben ist der Schutz des Verbrauchers, sich durch einen Hypothekar- / Immobilienkredit nicht finanziell zu übernehmen.

#### **Vorvertragliche Informationen (ESIS)**

Im Anschluss an die Kreditwürdigkeitsprüfung und einen positiven Kreditentscheid hat der Kreditgeber dem Antragsteller das ESIS-Merkblatt gemeinsam mit einem verbindlichen Kreditangebot oder direkt mit dem Kreditvertrag zu übermitteln. Das Kreditangebot ist dabei für mindestens sieben Tage verbindlich (Bedenkzeit für den Kreditnehmer). Beim ESIS-Merkblatt handelt es sich um ein europäisches

standardisiertes Merkblatt, welches die wesentlichen Aspekte, wie die mit dem Kreditvertrag im Zusammenhang stehenden Kosten, die Effektivzinsberechnung oder vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten beinhaltet und den Kreditnehmern das Vergleichen von Finanzierungsangeboten erleichtern soll.

Mit diesen Massnahmen will das HIKG sicherstellen, dass Konsumenten genau verstehen, welche Verpflichtungen sie eingehen.

#### 4 Nützliche externe Links

1. [RL 2014/17/EU](#)
2. [Finanzmarktaufsicht Liechtenstein](#)

Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann nicht übernommen werden.

Links zu Webseiten Dritter werden ausschließlich zu Informationszwecken angeboten.

Der Liechtensteinische Bankenverband haftet nicht für die Vollständigkeit oder Korrektheit des Inhalts oder jegliche andere mit der externen Seite verbundenen Anliegen. Er hat keine Kontrolle über diese Seiten, die unter Umständen nicht dieselben Datenschutz-, Sicherheits- oder Zugriffsbestimmungen unterliegen.

Der Liechtensteinische Bankenverband behält sich das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit ohne vorgängige Ankündigung vorzunehmen.