



# Liechtensteinisches Immobilienrecht

# **Liechtensteinisches Immobilienrecht**

**Roth+Partner Rechtsanwälte AG**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	10
<b>VORWORT</b> .....	12
<b>I. SACHENRECHT</b> .....	<b>16</b>
<b>1 GRUNDEIGENTUM</b> .....	<b>16</b>
1.1 Gegenstand des Grundeigentums .....	16
1.2 Der Erwerb des Grundeigentums .....	17
1.3 Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb .....	18
1.4 Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb .....	18
1.4.1 Ordentliche Ersitzung (Art. 42 SR) .....	19
1.4.2 Ausserordentliche Ersitzung (Art. 43) .....	20
1.5 Der Verlust des Grundeigentums .....	20
1.5.1 Der Umfang des Grundeigentums .....	21
1.5.2 Vertikale Ausdehnung .....	22
1.5.3 Horizontale Ausdehnung .....	22
1.6 Bestandteile des Grundeigentums .....	23
1.6.1 Das Akzessionsprinzip im Allgemeinen .....	23
1.6.2 Die Bauten und Baumaterial .....	23
1.6.3 Die Pflanzen .....	25

1.6.4	Die Quellen.....	25
1.6.5	Ausnahmen vom Akzessionsprinzip.....	25
<b>2</b>	<b>FAHRNISEIGENTUM.....</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>GRUNDBUCH.....</b>	<b>28</b>
3.1	Grundsätzliche Anmerkungen.....	28
3.2	Funktionen des Grundbuchs.....	28
3.3	Einrichtungen und Eintragungen.....	30
3.3.1	Hauptbuch.....	30
3.3.1.1	Vormerkung.....	32
3.3.1.2	Anmerkung.....	32
3.3.2	Tagebuch.....	33
3.4	Anmeldung zur Eintragung.....	33
3.5	Eintragung von Stockwerkeigentum.....	34
3.6	Auskünfte.....	35
<b>4</b>	<b>GRUNDPFANDRECHTE.....</b>	<b>36</b>
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen.....	36
4.2	Grundpfandverschreibung.....	37
4.2.1	Voraussetzungen einer Grundpfandverschreibung:.....	37
4.2.1.1	Pfandvertrag.....	37
4.2.1.2	Pfandobjekt/Grundstück.....	38
4.2.1.3	Forderung.....	38
4.2.2	Rechtswirkungen der Grundpfandverschreibung.....	38

4.2.2.1	Werterhaltungspflicht des Pfandbestellers .....	38
4.2.2.2	Unverjährbarkeit der besicherten Forderungen .....	39
4.2.3	Verwertung des Pfandobjekts.....	40
4.2.3.1	Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers .....	40
4.2.3.2	Pfandrang/Pfandstellen .....	40
4.2.4	Drittpfand.....	42
4.2.5	Verfügungsbefugnis über das Grundstück und die besicherte Forderung.....	43
4.2.5.1	Übertragung der (gesicherten) Forderung .....	43
4.2.5.2	Rechtsgeschäftliche Übertragung der Liegenschaft .....	43
4.3	Gesetzliche Pfandrechte.....	44
4.3.1	Allgemeines .....	44
4.3.2	Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte .....	45
4.3.3	Mittelbare gesetzliche Pfandrechte.....	45
4.3.4	Das Bauhandwerkerpfand .....	46
4.3.4.1	Entstehung und Voraussetzungen.....	46
4.3.4.2	Wirkungen .....	47
4.3.4.3	Besonderheit .....	48
4.4	Der Schuldbrief.....	48
4.4.1	Papier- und Register-Schuldbrief.....	48
4.4.1.1	Begriff .....	48
4.4.1.2	Übergangsrecht.....	49
4.4.2	Rechtsinhalt des Schuldbriefs .....	50

4.4.2.1	Schuldbriefforderung und Grundpfand .....	50
4.4.2.2	Schuldbriefforderung und Grundforderung .....	50
4.4.2.3	Sicherungszweck und Sicherungsabrede.....	51
4.4.2.4	Schutz des gutgläubigen Erwerbers .....	51
4.4.3	Register-Schuldbrief .....	53
4.4.3.1	Errichtung und Eintragung .....	53
4.4.3.2	Übertragung.....	54
4.4.3.3	Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs.....	54
4.4.4	Exkurs: Der Papier-Schuldbrief .....	54
<b>5</b>	<b>VORKAUF-, KAUF- UND RÜCKKAUFRECHT .....</b>	<b>56</b>
5.1	Grundsätzliche Anmerkungen .....	56
5.2	Vorkaufsrecht.....	56
5.2.1	Vertragliches Vorkaufsrecht.....	57
5.2.1.1	Vorkaufsvertrag .....	57
5.2.1.2	Vorkaufsfall.....	58
5.2.1.3	Ausübung des Vorkaufsrechts.....	60
5.2.1.4	Abgrenzung zum Kaufrecht .....	61
5.2.2	Gesetzliches Vorkaufsrecht.....	61
5.3	Kaufrecht .....	64
5.3.1	Kaufrechtsvertrag .....	64
5.3.2	Ausübung des Kaufrechts.....	65
5.3.3	Abgrenzungen .....	65

5.4	Rückkaufsrecht.....	65
<b>II.</b>	<b>GRUNDVERKEHR .....</b>	<b>67</b>
<b>1</b>	<b>ZIELSETZUNG DES GRUNDVERKEHRSGESETZES .....</b>	<b>67</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>67</b>
<b>3</b>	<b>GENEHMIGUNGSPFLICHT .....</b>	<b>69</b>
<b>4</b>	<b>BERECHTIGTES INTERESSE .....</b>	<b>70</b>
4.1	Grundsatz.....	70
4.2	Deckung eines gegebenen inländischen Wohnbedürfnisses .....	70
4.2.1	Voraussetzungen.....	70
4.2.2	Berechtigte Personen .....	71
4.2.3	Zulässige Grösse und Anzahl der Grundstücke .....	72
4.2.4	Erwerb von Miteigentum.....	73
4.3	Deckung eines künftigen inländischen Wohnbedürfnisses.....	74
4.3.1	Voraussetzungen.....	74
4.3.2	Berechtigte Personen .....	74
4.3.3	Genehmigung unter Erteilung einer Auflage.....	77
4.4	Deckung eines gegenwärtigen Erholungsbedürfnisses .....	78
4.4.1	Voraussetzungen.....	78
4.4.2	Berechtigte Personen .....	79
4.5	Errichtung/Erweiterung einer Betriebsstätte .....	79
4.5.1	Voraussetzungen.....	79
4.5.2	Berechtigte Person .....	80

4.5.3	Betriebliches Interesse bzw. betriebliche Nutzung .....	80
4.5.4	Möglichkeit der Erteilung einer Auflage .....	80
4.6	Haupt- oder nebenberufliche Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes	81
4.6.1	Voraussetzungen.....	81
4.6.2	Berechtigte Personen .....	81
4.6.3	Lage des Grundstücks und vorhandener Bedarf .....	82
4.7	Überbauung/Sanierung.....	82
4.7.1	Voraussetzungen.....	82
4.7.2	Berechtigte Personen .....	84
4.7.3	Genehmigung unter Erteilung einer Auflage.....	86
4.8	Sozialer Wohnungsbau.....	86
4.9	Landwirtschaftliche Nutzung.....	87
4.10	Berechtigtes Interesse eines Begünstigten einer Stiftung, einer Anstalt ohne Mitglieder oder eines stiftungsähnlichen Treuunternehmens mit Persönlichkeit .....	88
<b>5</b>	<b>ERWERB OHNE BERECHTIGTES INTERESSE .....</b>	<b>89</b>
5.1	Erwerb durch Angehörige (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte oder Wahl- oder Pflegekinder).....	90
5.2	Erwerb im Wege eines Tausches mit einem gleichwertigen Grundstück ...	91
5.3	Das zu erwerbende Grundstück stellt einen gleichwertigen Ersatz für ein an Land oder Gemeinde abgegebenes Grundstück dar .....	93
5.4	Erwerb im Rahmen einer Verlassenschaft.....	94
5.5	Erwerb im Wege einer Zwangsversteigerung.....	94



<b>6</b>	<b>BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN .....</b>	<b>95</b>
<b>7</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERFAHREN.....</b>	<b>97</b>
<b>8</b>	<b>AUFSICHT.....</b>	<b>100</b>
<b>III.</b>	<b>IMMOBILIENSTEUERRECHT .....</b>	<b>101</b>
<b>1</b>	<b>VERMÖGENSSTEUER.....</b>	<b>101</b>
1.1	Immobilien als steuerpflichtiges Vermögen .....	101
1.2	Sollertrag .....	102
<b>2</b>	<b>ERWERBSSTEUER.....</b>	<b>103</b>
2.1	Grundzüge.....	103
2.2	Steuerfreier Erwerb im Zusammenhang mit Immobilien.....	103
<b>3</b>	<b>ERTRAGSSTEUER.....</b>	<b>104</b>
<b>4</b>	<b>BESTEUERUNG WIDERRUFLICHER STIFTUNGEN, STIFTUNGSÄHNLICHER ANSTALTEN UND BESONDERER VERMÖGENSWIDMUNGEN .....</b>	<b>105</b>
<b>5</b>	<b>GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER.....</b>	<b>108</b>
5.1	Steuersubjekt.....	108
5.1.1	Begriff „Veräußerung“.....	108
5.2	Steuerobjekt.....	110
5.2.1	Grundstückgewinn.....	110
5.2.2	Anlagekosten.....	111
5.2.3	Veräußerungserlös.....	112
5.3	Steuerbefreiungen .....	113

5.4	Steueraufschub.....	113
5.5	Steuersatz.....	115

## **ANHÄNGE**

Grundverkehrsgesetz (GVG) .....	
Grundverkehrsverordnung (GVV).....	
Auszug Steuergesetz (SteG) .....	

## LITERATURVERZEICHNIS

BRUNNER Christoph/WICHTERMANN Jürg, in: Honsell Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Auflage, vor Art. 646-654a ff., Basel 2015

ERNST Wolfgang/ZOGG Samuel, Sachenrecht in a Nutshell, 3. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020

LIECHTENSTEIN-INSTITUT (Hrsg.), Kommentar zur Liechtensteinischen Verfassung, verfassung.li

KOHLER Daniela, Der Ausschluss aus dem Stockwerkeigentum und die Familienwohnung, in: Wermelinger Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2018, Tagung vom 20. November 2018 in Luzern, Bern 2018

PERNER Stefan/SPITZER Martin/KODEK Georg, Bürgerliches Recht, 7. Auflage, Wien 2022

PETITPIERRE Etienne, in: Honsell Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Auflage, Art. 730, Basel 2015

REY Heinz, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band 1, 3. Auflage, Bern 2007

REY Heinz/STREBEL Lorenz, in: Honsell Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Auflage, Art. 691, Basel 2015

ROBERTO Vito/HRUBESCH-MILLAUER Stephanie, Sachenrecht, 5. Auflage, Bern 2017

ROTH Patrick, Grundriss des neuen liechtensteinischen Steuerrechts, SLR 18, Schaan 2011

SCHMID Jörg/HÜRLIMANN-KAUP Bettina, Sachenrecht, 6. Auflage, Zürich 2022

SCHMID Jörg/HÜRLIMANN-KAUP Bettina, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a - t ZGB), Gutachten vom 20. August 2018, verfasst im Auftrag der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Zürich/Basel/Genf 2019

WELSER Rudolf/KLETECKA Andreas, Grundriss des bürgerlichen Rechts, 14. Auflage, Band I, Wien 2014

WIEGAND Wolfgang, in: Honsell Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Auflage, Art. 641 ff., Basel 2015

## VORWORT

Dank unseren Mandanten durften wir in den vergangenen Jahren unzählige Immobilienprojekte begleiten. Seit Jahren vergeht keine Woche, ja fast kein Arbeitstag, an dem wir uns nicht mit einem Immobilienprojekt beschäftigen. Wir konnten uns dadurch einen äusserst reichen und vielschichten Erfahrungsschatz im Immobilienrecht erarbeiten. Überzeugt vom Grundsatz «Wissen teilen heisst Wissen multiplizieren» haben wir uns entschieden, diesen Erfahrungsschatz niederzuschreiben und zu veröffentlichen. Dadurch ist die erste Publikation zum liechtensteinischen Immobilienrecht entstanden. Sie beinhaltet eine Darstellung des Sachenrechts, des Grundverkehrsrechts und des Immobiliensteuerrechts.

Die Publikation ist ein Gemeinschaftsprojekt des Roth+Partner Teams. Ihnen allen gebührt ein grosser Dank für den damit verbundenen Sondereffort. Im Einzelnen waren beteiligt:

Tobias Beck  
Marco Ender  
Regina Frick  
Matthias Frommelt  
Benjamin Hartmann  
Daniela Manneh-Hasler  
Constantin Marxer  
Patrick Marxer  
Nicole Rizzello  
Patrick Roth  
Martina Tschanz

## **EINLEITUNG**

Die "Unverletzlichkeit des Privateigentums" ist ein verfassungsrechtlich geschützter Grundsatz und ein Grundpfeiler unserer Rechts- und Wirtschaftsordnung. Der verfassungsrechtliche Rahmen für die Eigentumsordnung bildet insbesondere Art. 34 der Landesverfassung.

Die in der Verfassung verankerte Eigentumsgarantie schützt das Privateigentum als Rechtsinstitution vor einer Aushöhlung durch gesetzliche Massnahmen (Institutsgarantie), gewährleistet konkrete Vermögensrechte einzelner Rechtssubjekte (Bestandsgarantie) und schützt den Eigentümer vor unzulässigen Eingriffen in seine Vermögensrechte bzw. vermittelt dem Betroffenen gegen den Staat einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung (Wertgarantie).

Innerhalb des beschriebenen verfassungsrechtlichen Rahmens wird die konkrete Ausgestaltung der Eigentumsordnung dem Gesetzgeber überantwortet.

Die Umsetzung und Konkretisierung der Eigentumsordnung auf Gesetzesstufe erfolgt wesentlich mit dem Sachenrecht, welches als Kerngebiet des Zivilrechts die rechtlichen Aspekte von Eigentum und anderen dinglichen Rechten an Grund- und Fahrniseigentum regelt. Es befasst sich mit der Entstehung, Übertragung, Belastung und Beendigung von Eigentumsrechten.

Das liechtensteinische Sachenrecht (SR) vom 31. Dezember 1922 hat sein Vorbild im schweizerischen Sachenrecht. Auch die liechtensteinische

Grundbuchsverordnung vom 29.11.2016 basiert im Wesentlichen auf der schweizerischen Grundbuchsverordnung.

Das Sachenrecht regelt die Zuordnung von Sachen auf Rechtssubjekte, indem es dem Rechtsverkehr nach dem Prinzip der Typengebundenheit eine geschlossene Zahl begründbarer Rechte an Sachen zur Verfügung stellt und deren Inhalt weitgehend zwingend regelt. Anders als im Vertragsrecht, in welchem die Parteien im Rahmen der verfassungsrechtlichen Schranken im Wesentlichen privatautonom ihre Rechtsverhältnisse gestalten können, existiert im Sachenrecht ein numerus clausus der Sachenrechte. Diese sind im Gesetz in ihrer Ausgestaltung weitgehend bindend festgelegt.

Die gegenständliche Publikation befasst sich zunächst mit dem Immobiliensachenrecht, welches als Teil des Sachenrechts den besonderen Prinzipien des Mobiliarsachenrechts (Publizitätsprinzip, Spezialitätsprinzip, Prinzip der Typengebundenheit, Kausalitätsprinzip, Prinzip der Alterspriorität) folgt, aber auch durch Besonderheiten geprägt ist, die es vom Mobiliarsachenrecht unterscheiden. Wer ein dingliches Recht erwerben will, soll dessen Art und Umfang zuverlässig feststellen können. Bei beweglichen Sachen geschieht dies aufgrund des Besitzes. Für Immobilien wurde zu diesem Zweck das Grundbuch geschaffen.

In Liechtenstein gibt es erhebliche Beschränkungen in Bezug auf den Kauf von Immobilien. Boden ist in Liechtenstein aufgrund der Gegebenheiten (topografische Eigenschaften, Grösse etc.) eine knappe Ressource. Das geltende Grundverkehrsgesetz (GVG) steht unter der Zielsetzung der Privilegierung der Nutzungsinteressen und der Gewährleistung der sozial verträglichen und der Grösse des Landes entsprechenden Streuung des Grundeigentums. Um den spekulativen Bodenkauf bzw. die Bodenhortung

zu verhindern und andererseits die vielfältige Nutzung des Bodens für Wohn- und Gewerbezwecke sowie die Landwirtschaft zu ermöglichen, bedarf der Erwerb von Grundeigentum der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde. Die Genehmigung zum Erwerb eines Grundstücks wird erteilt, wenn entweder ein berechtigtes Interesse an der zu erwerbenden Immobilie besteht oder eine andere der gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen vorliegt.

Die gegenständliche Publikation befasst sich somit in ihrem zweiten Teil mit den Voraussetzungen des Bodenerwerbs in Liechtenstein, den jüngsten praxisrelevanten Änderungen in diesem Zusammenhang und beleuchtet das damit einhergehende Verfahren. Schliesslich werden auch die wesentlichen steuerlichen Belange, welche bei der Übertragung von Grundstücken zum Tragen kommen, zusammenfassend dargestellt.

Mit der vorliegenden Publikation soll dem Leser somit einerseits ein Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Immobiliensachenrechts zur Verfügung gestellt werden, andererseits werden insbesondere auch wesentliche praxisrelevante Fragen beim Erwerb von Grundeigentum sowie der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung und den damit in Zusammenhang stehenden steuerlichen Fragen beleuchtet.



# I. SACHENRECHT

## 1 GRUNDEIGENTUM

### 1.1 Gegenstand des Grundeigentums

Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke (Art. 34 Abs. 1 SR). Grundstücke im Sinne des Sachenrechts sind:

- a. Liegenschaften (Art. 34 Abs. 2 Ziff. 1 SR), also bebaute oder unbebaute Grundstücke.
- b. In das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (Art. 34 Abs. 2 Ziff. 2 SR):

Das sind Dienstbarkeiten oder Konzessionen an einem Grundstück, die weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person errichtet und auf wenigstens 30 oder auf höchstens 100 Jahre begründet sind (Art. 34 Abs. 2 Ziff. 2 iVm Art. 35 Abs. 2 SR), also z.B. ein auf 50 Jahre begründetes Baurecht, welches der Eigentümer auch veräussern kann.

- c. Bergwerke (Art. 34 Abs. 2 Ziff. 3 SR).
- d. Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 34 Abs. 2 Ziff. 4 SR), also entweder ein Miteigentumsanteil nach Bruchteilen ohne äusserliche Abteilung (Art. 25 Abs. 1 SR) oder Stockwerkeigentum, also ein *„Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte*

*Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen oder innen auszubauen“ (Art. 170a Abs. 1 SR).*

## **1.2 Der Erwerb des Grundeigentums**

Der Erwerb des Grundeigentums ist in den Art. 38 ff. SR geregelt. Beim Grundeigentum kann das Eigentum auf verschiedene Arten erworben werden.

Beim rechtsgeschäftlichen Grundstückserwerb sind zwei Vorgänge zu unterscheiden: Zunächst ist der Rechtsgrund notwendig (Grundgeschäft, Kausalgeschäft: z.B.: Kauf, Schenkung, etc.), sodann bedarf der Erwerb in der Regel eines Eintrags im Grundbuch (Verfügungsgeschäft, Eigentumsübertragung). Für den rechtsgeschäftlichen Grundeigentumserwerb gilt grundsätzlich das Eintragungsprinzip, d.h., es treten ohne Grundbucheintrag keine dinglichen Rechtswirkungen ein (Art. 38 Abs. 1, Art. 552 Abs. 1 SR, sog. Absolutes Eintragungsprinzip). Dem Eintrag kommt somit konstitutive Bedeutung zu.

In Ausnahmefällen, bei denen der Erwerb nicht auf ein Rechtsgeschäft beruht, erlangt der Erwerber das dingliche Recht am Grundstück schon vor der Eintragung, so z.B. bei der Aneignung, beim Erbgang, bei der Enteignung, bei der Zwangsvollstreckung oder aufgrund eines gerichtlichen Urteils. In diesen Fällen hat der Grundbucheintrag keine konstitutive, sondern lediglich deklaratorische Wirkung. Der Eintrag ist aber spätestens dann erforderlich, wenn der Erwerber seinerseits über das Grundstück grundbücherlich verfügen will (Art. 38 Abs. 2 SR, sog. relatives Eintragungsprinzip).

### **1.3 Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb**

Beim rechtsgeschäftlichen Grundeigentumserwerb gilt das absolute Eintragungsprinzip. Dies bedeutet, dass für den Eigentumsübergang die Eintragung in das Grundbuch erforderlich ist (Art. 38 Abs. 1 und Art. 552 Abs. 1 SR). Die Eintragung im Grundbuch allein lässt das dingliche Recht noch nicht entstehen, aufgrund des Kausalitätsprinzips muss sich die Eintragung stets auf ein gültiges Grundgeschäft stützen.

Die Grundgeschäfte, welche ein Grundstück zum Gegenstand haben (Kauf, Tausch, beschränkte dingliche Rechte, Vorkaufsrechte, Rückkaufsrechte, Kaufrechte usw.) bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Damit das Grundgeschäft eingetragen werden kann, müssen die Unterschriften amtlich beglaubigt werden (Art. 37 SR).

Das Grundbuch ist das Publizitätsmittel für die dinglichen Rechte an Grundstücken. Bei Fahrnis wird diese Aufgabe vom Besitz übernommen. Wie beim Besitzer einer beweglichen Sache vermutet wird, dass er ihr Eigentümer ist, knüpft sich an den Grundbucheintrag die Vermutung für den Bestand und Inhalt des dinglichen Rechts (Art. 552 Abs. 1 SR).

Der gutgläubige Dritte, der sich auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum (oder andere dingliche Rechte) erworben hat, ist in seinem Erwerb geschützt (Art. 554 SR). Diesen Grundsatz bezeichnet man als Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs.

### **1.4 Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb**

Grundeigentum kann auch erworben werden, ohne dass dem Erwerbsakt ein Rechtsgeschäft zugrunde liegt. In einem solchen Fall wird das Eigentum am

Grundstück mit Eintritt der vom Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen ohne Eintrag im Grundbuch erworben.

Nicht rechtsgeschäftliche Tatbestände des Eigentumserwerbs sind gemäss Art. 38 Abs. 2 SR Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung und das richterliche Urteil. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Grundstücke können ohne Eintrag im Grundbuch auch durch Ersitzung, Bodenverschiebung oder Bildung neuen Landes erworben werden.

Gegenständlich wird auf die Ersitzung kurz eingegangen. Das Gesetz unterscheidet dabei zwei Tatbestände. Die Ersitzung zugunsten einer ungerechtfertigter Weise im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene Person (ordentliche Ersitzung) und die Ersitzung zugunsten einer im Grundbuch nicht eingetragenen Person (ausserordentliche Ersitzung).

#### **1.4.1 Ordentliche Ersitzung (Art. 42 SR)**

Ist der Besitzer zwar als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, der Eintrag jedoch ohne gültigen Rechtsgrund erfolgt, kommt die ordentliche Ersitzung zum Zug. Denn infolge des Kausalitätsprinzips vermag der Grundbucheintrag für sich allein dem Eingetragenen kein dingliches Recht zu verschaffen. Gemäss Art. 552 Abs. 1 SR kann der rechtmässige Eigentümer die Berichtigung des ungerechtfertigten Eintrags verlangen.

Um diesen Schwebezustand zeitlich zu begrenzen und um längerfristig die rechtliche mit der tatsächlichen Lage in Übereinstimmung zu bringen, ist die Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage nicht mehr zulässig, wenn der Eingetragene das Grundstück in gutem Glauben zehn Jahre lang ununterbrochen und unangefochten besessen hat (Art. 42 SR). Mit Ablauf der Ersitzungsfrist erlangt der Eingetragene ohne weiteres das Eigentum am Grundstück mit allen

Bestandteilen sowie mit der Zugehör. Zu beachten ist, dass nicht nur der Besitz, sondern auch der Grundbucheintrag zehn Jahre bestanden haben muss.

#### **1.4.2 Ausserordentliche Ersitzung (Art. 43)**

Besitzt jemand ein Grundstück, das nicht im Grundbuch aufgenommen ist, ununterbrochen und unangefochten während 30 Jahren als sein Eigentum, so kann er, sofern er gutgläubig ist, verlangen, dass er als Eigentümer eingetragen wird (Art. 43 Abs. 1 SR).

Unter denselben Voraussetzungen steht diese Recht auch dem Besitzer eines Grundstücks zu, dessen Eigentümer aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist oder bei Beginn der Ersitzungsfrist von 30 Jahren tot oder für verschollen erklärt war (Art. 43 Abs. 2 SR).

Die Eintragung darf nur auf Beschluss des Landgerichts im Ausserstreitverfahren erfolgen und zwar nachdem binnen einer durch amtliche Auskündigung angesetzten Frist kein Einspruch erhoben oder der erfolgte Einspruch im Prozessweg abgewiesen worden ist (Art. 43 Abs. 1 SR).

#### **1.5 Der Verlust des Grundeigentums**

Zu unterscheiden ist der relative vom absoluten Eigentumsverlust. Im ersten Fall verliert der Eigentümer sein dingliches Recht, welches auf eine andere Person übergeht, sei es aufgrund eines Rechtsgeschäfts, sei es durch Enteignung, Ersitzung, Zwangsvollstreckung oder gerichtliches Urteil usw.

Als Tatbestand des absoluten Eigentumsverlustes gilt der vollständige Untergang des Grundstücks (Art. 46 Abs. 1 SR) wie auch der gesetzlich nicht erwähnte Verzicht auf das Eigentum.

In beiden Fällen geht das Eigentum nicht nur für den Berechtigten, sondern für jedermann im Zeitpunkt des Untergangs respektive des Verzichts unter.

Hinsichtlich des relativen Eigentumsverlustes regelt Art. 46a SR die Situation, in welcher sich eine im Grundbuch eingetragene Person, die Eigentümerin, persönlich betätigen sollte, aber nicht benachrichtigt werden kann (z.B. weil ihr Wohnort unbekannt ist). Das Gericht kann dann auf Antrag des Amtes für Justiz oder einer Person mit schutzwürdigem Interesse die erforderlichen Massnahmen anordnen oder einen Vertreter benennen. Erforderliche Massnahmen kann das Gericht, ebenfalls auf Antrag des Amtes für Justiz oder einer Person mit schutzwürdigem Interesse, auch in Fällen anordnen, in denen eine juristische Person als Eigentümerin nicht mehr über die vorgeschriebenen Organe verfügt (Art. 46b SR).

### **1.5.1 Der Umfang des Grundeigentums**

Im Gegensatz zu den beweglichen Sachen sind beim Grundeigentum Umfang und Abgrenzung des Eigentumsrechts nicht schon von der Gestalt der Sache her definiert. Die Rechtsordnung hat daher die Abgrenzung einerseits nach oben und unten, andererseits zur Seite hin zu regeln und des Weiteren die Objekte innerhalb dieser Grenzen zu bestimmen.

## **1.5.2 Vertikale Ausdehnung**

Gemäss Art. 47 Abs. 1 SR erstreckt sich das Eigentum an Grund und Boden nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentümers ein Interesse besteht. Es besteht also keine konkrete längenmässige Begrenzung.

Das vorausgesetzte Interesse des Grundeigentümers muss ein schutzwürdiges sein. Ein schutzwürdiges Interesse besteht insoweit, als der Eigentümer den Raum über bzw. unter dem Erdboden beherrscht oder Eingriffe Dritter in diesen Raum die Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen.

## **1.5.3 Horizontale Ausdehnung**

Zur Abgrenzung gegenüber anderen Liegenschaften sieht Art. 48 Abs. 1 SR zwei Mittel vor. Die horizontale Grenzfestlegung kann zum einen durch Anbringen von Grenzzeichen auf dem Grundstück selber erfolgen (tatsächliche Grenzen), zum anderen durch die im Grundbuchplan eingezeichneten Grenzlinien (rechtliche Grenzen). Stimmen die Pläne und die äusseren Grenzzeichen nicht überein, wird die Richtigkeit der Pläne vermutet (Art. 48 Abs. 2 SR).

Ist die Eigentumsgrenze ungewiss, so ist jeder Grundeigentümer verpflichtet, bei der Feststellung der Grenze mitzuwirken (Art. 49 SR). Die Mitwirkung kann sich sowohl auf das Anbringen von Grenzzeichen als auch auf die Berichtigung des Grundbuchs beziehen. Verweigert einer der beteiligten Eigentümer seine Mitwirkung, steht dem oder den anderen die sog. Abgrenzungsklage offen, bei der das Gericht die Grenzen festlegt bzw. die Anbringung der Grenzzeichen anordnet.

Wer mit dem Vorsatz, ein Beweismittel für eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu schaffen oder zu unterdrücken, ein Grenzzeichen unrichtig setzt,

verrückt, beseitigt oder unkenntlich macht, macht sich gemäss § 230 StGB strafbar.

## **1.6 Bestandteile des Grundeigentums**

### **1.6.1 Das Akzessionsprinzip im Allgemeinen**

Das Akzessionsprinzip besagt, dass Bestandteile das rechtliche Schicksal der Hauptsache teilen. Dies gilt für die natürlichen Früchte (d.h. wiederkehrende Erzeugnisse und die Erträge) bis zu ihrer Trennung von der Sache (Art. 22 Abs. 3 SR). Zugehörigkeiten unterstehen dem Akzessionsprinzip nicht. Sofern jedoch kein abweichender Parteiwille vorliegt, folgt auch das Zugehör der Hauptsache.

Das Akzessionsprinzip ist beim Grundeigentum von besonderer Bedeutung. Es bestimmt, welche Objekte innerhalb der vertikalen und horizontalen Grenzen dem Grundeigentümer gehören. Das Grundeigentum umfasst gemäss Art. 47 Abs. 2 SR unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken ausdrücklich Bauten, Pflanzen und Quellen.

### **1.6.2 Die Bauten und Baumaterial**

Unter Bauten sind nicht nur Gebäude zu verstehen, sondern alle von Menschen geschaffenen ober- oder unterirdisch mit dem Boden verbundenen Gegenstände. Dazu gehören etwa Brunnen, Brücken, Gruben, Leitungen usw. Die Baute muss fest und dauernd mit dem Boden verbunden sein. Nicht vom Akzessionsprinzip erfasst sind daher die Fahrnisbauten, d.h. Hütten, Buden, Baracken und dergleichen, wenn sie ohne Absicht bleibender Verbindung auf fremden Boden



aufgerichtet sind (Art. 59 Abs. 1 SR). Der Bestand von Fahrnisbauten wird nicht ins Grundbuch eingetragen (Art 59 Abs. 2 SR) und es finden die Regeln über das Fahrniseigentum Anwendung.

Dem Akzessionsprinzip entsprechend bestimmt Art. 53 Abs. 1 SR, dass bei baulicher Verwendung von fremden Material auf eigenem Boden oder eigenem Material auf fremden Boden das ursprüngliche Eigentum am Material untergeht. Dieses Material wird Bestandteil des Grundstücks. Das Gesetz sieht jedoch unterschiedliche Ansprüche bzw. Rechtsfolgen vor:

- Art. 53 Abs. 2 und 3 SR gewähren einen obligatorischen Anspruch auf nachfolgende Trennung von Material und Boden, sofern dies ohne unverhältnismässige Schädigung möglich ist.
- Findet keine Trennung statt, hat der Materialeigentümer gemäss Art. 54 SR einen Ersatzanspruch gegen den Grundeigentümer. Die Höhe des Ersatzanspruchs hängt davon ab, ob der bauende Grundeigentümer bzw. der bauende Materialeigentümer gut- oder bösgläubig war. Zur Sicherung der Entschädigung gemäss Art. 54 Abs. 1 SR steht dem Anspruchsberechtigten, der mit dem Einverständnis des Grundeigentümers und im Vertrauen darauf gebaut hat, er werde das Grundstück erwerben können, ein – dem Bauhanderkerpfandrecht (Art. 313 Abs. 1 Ziff. 3 SR) analoges – gesetzliches Pfandrecht zu.
- Übersteigt der Wert der Baute den Wert des Bodens erheblich, kann der Materialeigentümer, sofern er gutgläubig ist, verlangen, dass ihm gegen angemessene Entschädigung das Eigentum an Bau und Boden zugewiesen wird (Art. 55 SR).

### **1.6.3 Die Pflanzen**

Pflanzen gelten grundsätzlich als Bestandteil des Grundstücks der Liegenschaft, auf dem sie wachsen. Pflanzen können jedoch auch ohne Absicht dauernder Verbindung in den Boden eingefügt werden. Ebenso wie bei Fahrnisbauten kann auch bei Fahrnispflanzen ein gesondertes Eigentumsrecht bestehen.

Werden fremde Pflanzen auf eigenem Boden oder eigene Pflanzen auf fremden Boden verwendet, verweist Art. 60 Abs. 1 SR auf die Regeln über den Materialeinbau in Art. 53 – 55 SR.

### **1.6.4 Die Quellen**

Die Quelle ist ein aus dem Erdinnern regelmässig an die Erdoberfläche dringendes Wasservorkommen. Sie befindet sich dort, wo das Wasser sichtbar an die Oberfläche tritt bzw. bei der künstlichen Quelle dort, wo das Wasser gefasst wird. Die Quellen stehen grundsätzlich im Privateigentum. Kein Privateigentum besteht indessen an öffentlichen Gewässern (Art. 446 SR).

### **1.6.5 Ausnahmen vom Akzessionsprinzip**

Das Akzessionsprinzip gilt als zwingender, ungeschriebener Grundsatz für das gesamte Sachenrecht. Ausnahmen bedürfen daher einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage. Die wichtigsten Ausnahmen sind die folgenden:

- Baurecht (Art. 57 und 251 SR): Bauten können im Eigentum eines anderen als des Grundeigentümers stehen, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist.
- Überbaurecht (Art. 56): Ragt eine Baute von einem Grundstück in auf ein anderes über, bleibt die bauende Person Eigentümer der ganzen Baute und

der Nachbar ist verpflichtet, den Überbau zu dulden, sofern aufgrund eines Vertrages oder eines gerichtlichen Urteils ein entsprechendes dingliches Recht (Grunddienstbarkeit) besteht. Der Berechtigte schuldet dem Belasteten eine angemessene Entschädigung. Anstelle des dinglichen Rechts auf Überbau kann der Überbauende auch die Zuweisung des Eigentums an der unberechtigterweise überbauten Bodenfläche verlangen.

Fehlt ein entsprechendes dingliches Recht, so muss die überragende Baute grundsätzlich entfernt werden (Art. 56 Abs. 3 SR e contrario). Ist der Überbauer gutgläubig, muss der Berechtigte allerdings rechtzeitig, d.h. sobald er dazu in der Lage und die unberechtigte Überbauung erkennbar ist, Einspruch erheben. Erfolgt der Einspruch nicht rechtzeitig, kann das Gericht dem Überbauenden gegen angemessene Entschädigung das dingliche Recht auf Überbau oder das Eigentum am Boden zuweisen.

- Leitungen (Art. 58 Abs. 1 SR): Aus praktischen Gründen sind Leitungen für Wasser, Gas, elektrische Kraft und dergleichen nicht Bestandteil des Grundstücks, in dem sie sich befinden. Die Leitungen werden dem Werk zugeschrieben, von dem sie ausgehen bzw. dem sie zugeführt werden. Die Leitungen stehen folglich im Eigentum des Werkeigentümers.
- Grenzvorrichtungen (Art. 52 SR): Stehen Vorrichtungen zur Abgrenzung zweier Grundstücke auf der Grenze, so wird Miteigentum der beiden Nachbarn vermutet.

Als Fahrnis bezeichnet man körperliche Sachen, die nicht fest mit dem Boden verbunden sind und deren räumliche Lage ohne Substanzverlust beliebig geändert werden kann. Beherrschbare Naturkräfte und Energien, die der rechtlichen Herrschaft unterworfen werden können und nicht zu den Grundstücken gehören, werden dem Fahrniseigentum gleichgestellt (Art. 171 SR).

Auch Fahrnisbauten wie bspw. Hütten, Buden, Baracken und dergleichen behalten, wenn sie ohne Absicht bleibender Verbindung auf fremdem Boden aufgerichtet sind, ihren besonderen Eigentümer. Der Bestand von Fahrnisbauten wird, wie bereits erwähnt, nicht in das Grundbuch eingetragen (Art. 59 SR).

Auf den rechtsgeschäftlichen und nicht rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb sowie den Eigentumsverlust an Fahrnis wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen.

## **3 GRUNDBUCH**

### **3.1 Grundsätzliche Anmerkungen**

Beim Grundbuch handelt es sich um ein öffentliches Register, das vom Amt für Justiz geführt wird und mit öffentlichem Glauben ausgestattet ist. Der öffentliche Glaube beinhaltet die Rechtsvermutung, dass die Ausführungen im Grundbuch, bis zum Beweis des Gegenteils, der Wahrheit im Grundbuch werden alle Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen, um höchstmögliche Rechtssicherheit im Grundstücksverkehr zu gewährleisten. Die relevanten Bestimmungen finden sich im 9. Titel, in Art. 521 bis 571 des Sachenrechts (SR), sowie in der Grundbuchverordnung (GBV). Sowohl das SR als auch die GBV bauen auf dem schweizerischen Sachenrecht (Art. 641 bis 977 ZGB) und der schweizerischen Grundbuchverordnung auf, weshalb bei Unklarheiten grundsätzlich auf die schweizerische Rechtsprechung und Lehre zurückgegriffen wird. Am Ende des Kapitels befindet sich ein fiktiver Muster-Grundbuchauszug zur Veranschaulichung.

### **3.2 Funktionen des Grundbuchs**

Bei beweglichen Sachen erfolgt die für die dingliche Zuordnung erforderliche Publizität durch deren Besitz. Bei Grundstücken hingegen nimmt das Grundbuch die Funktion des Publizitätsmittels für die dinglichen Rechte an Grundstücken wahr. Die erhebliche Bedeutung des Grundbuchs als öffentliches Register und Publizitätsmittel wird besonders darin deutlich, dass dingliche Rechte an Immobilien (wie Eigentum, Dienstbarkeiten, Pfandrechte und Grundlasten) mit ihrem rechtsbegründenden Ursprung in einem Vertrag nicht unmittelbar bei Abschluss des Rechtsgeschäfts bzw. Vertrages entstehen, sondern erst durch die Eintragung ins Grundbuch (Art. 38 Abs. 1, Art. 553 SR, sog. konstitutive Wirkung

des Grundbucheintrages). Daraus folgt, dass selbst wenn der Käufer den Kaufvertrag für die Liegenschaft unterzeichnet hat und sogar auch dann, wenn er diese bereits bewohnt, er erst dann Eigentümer des Grundstücks ist, wenn er als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden ist. Wie bereits erwähnt, können nur in besonderen Ausnahmefällen dingliche Rechte bereits vor der Eintragung ins Grundbuch entstehen, so bei Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung und richterlichem Urteil (Art. 38 Abs. 2 SR).

Grundbucheintragungen haben zudem eine sog. negative und positive Grundbuchwirkung. Negative Grundbuchwirkung bedeutet, dass dingliche Rechte, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, keine rechtliche Gültigkeit besitzen (Art. 552 Abs. 1 SR). Die negative Grundbuchwirkung gilt nur für rechtsgeschäftlich begründete dingliche Rechte und nicht für die oben genannten Ausnahmefälle gemäss Art. 38 Abs. 2 SR, in denen dingliche Rechte auch ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen können.

Die positive Grundbuchwirkung hingegen bedeutet, dass im Grundbuch eingetragene Rechte rechtswirksam bestehen. Auf die positive Grundbuchwirkung können sich jedoch nur gutgläubige Dritte berufen, die sich bei einem Eigentumserwerb aufgrund des Publizitätsprinzips auf den Rechtsschein, d.h. die Grundbucheintragung verlassen (Art. 554 SR). Bösgläubige Dritte, die den Mangel eines Grundbucheintrages kennen oder kennen sollten, können sich bei einem Eigentumserwerb nicht auf den Grundbucheintrag berufen (Art. 555 SR). Gutgläubige Dritte werden durch die positive Grundbuchwirkung geschützt, bösgläubige Dritte hingegen nicht.

### **3.3 Einrichtungen und Eintragungen**

Das Grundbuch wird elektronisch geführt und besteht aus dem Hauptbuch sowie den das Hauptbuch ergänzenden Plänen, Belegen, Grundstücksbeschreibungen und dem Tagebuch (Art. 521 SR). Die Grundbucheinträge umfassen Einträge zum Eigentum sowie zu beschränkten dinglichen Rechten, nämlich den Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie den Pfandrechten (Art. 536 SR). Darüber hinaus können Vormerkungen und Anmerkungen eingetragen werden.

#### **3.3.1 Hauptbuch**

Jedes Grundstück erhält im Hauptbuch ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer. Das Hauptbuchblatt hat besondere Abteilungen über das Eigentum, Dienstbarkeiten und Grundlasten, die mit dem Grundstück verbunden sind oder darauf ruhen (bspw. Fuss- und Fahrwegrechte), Pfandrechte, mit denen das Grundstück belastet ist (bspw. Grundpfandverschreibungen) sowie Vormerkungen, Anmerkungen und Grundstücksbeschreibung, zu enthalten (Art. 524 SR). Die Eintragung von Stockwerkeigentum in das Grundbuch erfolgt, indem auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstückes in der Abteilung "Eigentum" die Grundstücksbezeichnungen der Miteigentumsanteile eingetragen werden und für

jeden Miteigentumsanteil ein Hauptbuchblatt eröffnet wird (Art. 16 GBV).  
Beispielhaft wird im Folgenden ein Muster eines Grundbuchauszuges abgebildet:



AMT FÜR JUSTIZ  
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN  
GRUNDBUCH

1/2

## Grundbuchauszug

### Eigentümer

Litera A: **Max Mustermann**, geb. 01.01.1970, Musterstrasse 1, 1234 Musterort  
1/2 Miteigentum

Litera B: **Erika Mustermann**, geb. 02.02.1970, Musterstrasse 1, 1234 Musterort  
1/2 Miteigentum

### Gemeinde Triesen

#### Grundstück Nr. 1234

Gebiet Plan Nr. 20

Gebäude

Gartenanlage, Acker/Wiese/Weide, Verkehrserschliessung für Gebäude  
Mutationsnr. 123 01.01.2001 Beleg 123/123

1'000 m<sup>2</sup>

### Erwerbstitel

Schenkung 01.01.2001 Beleg 123/123

Kauf 01.01.2001 Beleg 123/123

Tausch 01.01.2001 Beleg 123/456

### Anmerkungen

123/123 Auflagen und Bedingungen betr.  
Trockenmauer (Objekt unter Denkmalschutz),  
RA 2001/1111-1111 01.01.2001 Beleg 123/123

### Vormerkungen

keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

123/123 Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 123  
01.01.2001 Beleg 123/123  
01.01.2001 Beleg 123/123



## Grundpfandrechte

### Pfandstelle 1

CHF 200'000.-- Inhaberschuldbrief Nr. 123/123  
 Gläubiger: Musterbank AG, Registernummer: FL-0000.000.123,  
 Vaduz Höchstzinsfuss 10.00 %  
 01.01.2001 Beleg 123/123

Dieser Grundbuchauszug hat ohne Originalbeglaubigung keine Gültigkeit.

### 3.3.1.1 Vormerkung

Bei einer Vormerkung im Grundbuch handelt es sich um eine Eintragung, die vorübergehend eine bestimmte Rechtsposition an einem Grundstück sichert. Vorgemerkt werden können persönliche Rechte, wenn deren Vormerkung durch das Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist, wie bspw. bei Vor- und Rückkaufsrechten, Kaufsrechten oder der Pacht und Miete (Art. 537 SR). Ein häufiges Beispiel einer Vormerkung ist das Vorkaufsrecht, bei welchem vertraglich vereinbart wurde, dass einer Person das Recht zukommt, eine bestimmte Immobilie zu kaufen, bevor diese einer anderen Personen verkauft wird.

### 3.3.1.2 Anmerkung

Anders als die Vormerkung bezieht sich die Anmerkung weder auf den Erwerb noch auf den Verlust von Rechten. Ihr Zweck liegt meist in der Ersichtlichmachung bestimmter rechtlich relevanter Tatsachen (Art. 541 SR). Insbesondere im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum wird häufig das Reglement der

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft als Anmerkung im Grundbuch festgehalten (Art. 55 GBV).

### **3.3.2 Tagebuch**

Das Tagebuch ist ein chronologisches Protokoll über die Behandlung der Geschäftsfälle, namentlich der Anmeldungen zu Eintragungen, Änderungen und Löschungen im Grundbuch sowie der Aufnahme eines Grundstücks in das Grundbuch, der Entlassung aus dem Grundbuch, der Änderung von Grundstücksgrenzen oder der Eintragung von Gläubigern bei Pfandrechten (Art. 2 Abs. 1 Bst. d GBV). Kommt es zu einem Eintragungsverfahren, so wird die vollständige Anmeldung beim Grundbuch umgehend nach ihrem Eingang ins Tagebuch eingetragen. Jeder Tagebucheintrag enthält eine fortlaufende Ordnungsnummer, die mit jedem Kalenderjahr neu beginnt, sowie die Nummer des Urkundenbuchs und die Belegnummer. Ebenfalls verzeichnet sind das exakte Datum und die Uhrzeit der Anmeldung oder der Einleitung des Verfahrens, der Name oder die Firma der anmeldenden Person sowie deren Wohnort bzw. Sitz der Gesellschaft. Zusätzlich wird der Inhalt des beantragten Hauptbucheintrags in Stichworten und die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks oder ein Hinweis auf die Anmeldung festgehalten. Der Eintrag im Tagebuch kann auf Anfrage bescheinigt werden (Art. 56 GBV).

### **3.4 Anmeldung zur Eintragung**

Die Grundvoraussetzung für eine Eintragung ins Grundbuch besteht darin, dass der Eigentümer des betreffenden Grundstücks eine schriftliche Anmeldung einreicht (Art. 542 ff. SR). Eine Eintragung ins Grundbuch darf im Weiteren nur auf Grund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden (sogenannter doppelter Ausweis, Art. 544 Abs. 1 SR). Der

Ausweis über das Verfügungsrecht liegt im Nachweis, dass es sich beim Gesuchsteller um die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person handelt oder von dieser eine Vollmacht erhalten hat (Art. 544 Abs. 2 SR.). Der Ausweis über den Rechtsgrund (wie bspw. ein Kaufvertrag, ein Erbgang, ein Urteil, usw.) liegt im Nachweis, dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 544 Abs. 3 SR.). Die Unterschrift des Anmeldenden muss amtlich beglaubigt werden (Art. 35 GBV; Art. 81 Abs. 4 RSO). In der Praxis wird die Anmeldung der Eintragungen in das Grundbuch, insbesondere die Löschung des bisherigen Grundstückseigentümers (Verkäufers) und die Eintragung des neuen Grundstückseigentümers (Käufers) bei einem Immobilienkaufvertrag im letzten Teil des Kaufvertrages aufgenommen. Die Unterzeichnung des Kaufvertrages samt Anmeldung der Eintragungen kann direkt beim Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch erfolgen, bei welchem die Unterschriften gleichzeitig amtlich beglaubigt werden. Die Eintragung im Grundbuch setzt bei einer Anmeldung des neuen Eigentümers eines Grundstücks die grundverkehrsrechtliche Genehmigung voraus. Gegen die Abweisung einer Anmeldung oder andere Verfügungen des Amtes für Justiz kann der Anmeldende sowie alle übrigen, die von der Verfügung berührt bzw. beschwert sind, eine Vorstellung beim Amt selbst oder eine Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten binnen 14 Tagen ab Zustellung der Abweisung oder der Verfügung erheben.

Amtshandlungen des Amtes für Justiz sind gebührenpflichtig. Die Grundbuchgebühren können Art. 529 SR sowie dem Anhang 1 der Verordnung über die Grundbuch- und Handelsregistergebühren entnommen werden.

### **3.5 Eintragung von Stockwerkeigentum**

Stockwerkeigentum ermöglicht Miteigentümern die exklusive Nutzung und Gestaltung bestimmter Gebäudeteile (Art. 170a SR) und wird durch die Eintragung im Grundbuch begründet (Art. 170d SR). Es endigt mit dem Untergang der

Liegenschaft oder des Baurechtes und mit der Löschung im Grundbuch (Art. 170f SR). Wenn zusammen mit der Anmeldung beim Grundbuch die Aufteilungspläne eingereicht werden, kann die Eintragung von Stockwerkeigentum und somit dessen Begründung bereits vor Erstellung des Gebäudes beantragt werden (Art. 47 GBV). Zur Regelung der Nutzung und Verwaltung gemeinschaftlicher Teile aller Stockwerkeigentümer wird i.d.R. ein Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft erstellt (Art. 170g Abs. 1 SR). Dieses Reglement kann als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden. (Art. 170g Abs. 2 SR; Art. 55 Abs. 2 GBV). In einem solchen Fall wird im Hauptbuch auf das Reglement verwiesen. Das Reglement selbst bildet dann einen Beleg dazu.

### **3.6 Auskünfte**

Da es sich beim Grundbuch um ein öffentliches Register handelt, ist auch jedermann berechtigt, Auskunft oder einen Auszug daraus zu erhalten, sofern ein Interesse vorliegt. Wer ein Interesse geltend macht, hat das Recht auf Einsicht in das Grundbuch (Art. 551 SR). Der Eigentümer eines Grundstücks ist jederzeit berechtigt, Auskünfte oder Auszüge in Bezug auf sein eigenes Grundstück zu erhalten.

Jede Person ist auch ohne Interesse daran berechtigt, zumindest Auskunft über die Bezeichnung und die Beschreibung des Grundstücks, den Namen und die Identifikation des Eigentümers, die Eigentumsform, das Erwerbsdatum, die Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Anmerkungen zu erhalten (Art. 551 SR und Art. 19 GBV). Die Auskunft kann beim Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, sowohl per E-Mail als auch mittels des auf der Webseite des Amtes für Justiz zur Verfügung gestellten Formulars angefordert werden.

## 4 GRUNDPFANDRECHTE

### 4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

Grundpfandrechte sind wohl die geläufigsten beschränkt dinglichen Rechte an Grundstücken. Die meisten (potentiellen) Grundstückseigentümer oder Baurechtsberechtigten kommen früher oder später in Kontakt mit Grundpfandrechten, sei es in Form von eingetragenen Hypotheken (als Grundpfandverschreibung) oder in Form eines Register-Schuldbriefes. Beide Institutionen sind wichtige Instrumente, die es auf der einen Seite einem (potentiellen) Grundeigentümer ermöglichen, die notwendigen finanziellen Mittel für die Finanzierung zu beschaffen (regelmässig über eine Bank), und auf der anderen Seite einem "besicherten" Gläubiger höchstmögliche Sicherheit für die Rückzahlung seiner Forderung bieten (geringes Risiko eines Forderungsausfalls).

Grundpfandrechte können gemäss Art. 265 SR nur als Grundpfandverschreibung oder als Register-Schuldbrief (Papier-Schuldbriefe gibt es seit der Revision des Sachenrechts und der Totalrevision der Grundbuchsverordnung im Jahr 2017 nicht mehr) begründet werden. Die Bestellung anderer Arten von Grundpfandrechten ist nicht gestattet. Man spricht in diesem Zusammenhang auch vom "numerus clausus" der Grundpfandrechte (Art. 265 Abs. 2 SR).

Beide Arten von Grundpfandrechten berechtigen den besicherten Gläubiger dazu, exklusiv Befriedigung aus dem Grundstück seines Schuldners zu erlangen, indem das besicherte Grundstück verwertet wird und die besicherte Forderung aus dem Verwertungserlös getilgt wird (Art. 288 ff. SR). Dieses Recht steht dem besicherten Gläubiger neben seinem Recht zu, aus dem Gesamtvermögen des Schuldners Befriedigung zu erlangen.

Allgemein können Grundpfandrechte (abgesehen von einzelnen gesetzlichen Ausnahmen wie bspw. das Pfandrecht zu Gunsten des Staates für auf Grundstücke entfallende Steuern; Art. 312 Ziff. 1 SR) nur durch Eintragung im Grundbuch entstehen (Art. 271 SR). Grundpfandrechte gehen regelmässig mit der Löschung des entsprechenden Grundbucheintrages unter. Auch der vollständige Untergang des sichernden Grundstückes bewirkt den Untergang des Grundpfandrechtes (Art. 273 SR).

## **4.2 Grundpfandverschreibung**

### **4.2.1 Voraussetzungen einer Grundpfandverschreibung:**

#### **4.2.1.1 Pfandvertrag**

Grundpfandrechte basieren auf einem Rechtsgrund. Rechtsgrund für die Eintragung eines Grundpfandrechtes bildet regelmässig ein Vertrag. Der Vertrag ist das Verpflichtungsgeschäft zwischen dem Eigentümer des Grundstückes (Pfandbesteller) und dem Gläubiger (Pfandgläubiger), dessen Forderung durch das Grundstück besichert werden soll. Der Vertrag muss sowohl den Pfandbesteller bezeichnen, als auch den Pfandgläubiger, der nicht zwingend eine Forderung gegen den Pfandbesteller haben muss (zur Möglichkeit des Drittpfandes weiter unten). Daneben muss die Forderung des Gläubigers (Art. 266 SR) sowie das verpfändete Grundstück (Spezialität des Pfandobjekts) im Vertrag bezeichnet sein (Art. 269 SR). Typischerweise werden im Pfandvertrag auch die Pfandstelle (Rang) und allenfalls ein Nachrückrecht vereinbart.

#### **4.2.1.2 Pfandobjekt/Grundstück**

Es kann an allen gemäss Art. 34 SR bezeichneten Grundstücken eine Grundpfandverschreibung begründet werden, somit auch am Baurecht und am Stockwerkeigentum. Es können für eine Forderung mehrere Grundstücke verpfändet werden, wenn diese demselben Eigentümer gehören oder wenn die zu sichernden Forderungen eine Solidarschuld ist und die Grundstücke den Solidarschuldnern gehören (Art. 270 SR).

#### **4.2.1.3 Forderung**

Die Forderung des besicherten Gläubigers muss zumindest bestimmbar sein. Steht die Forderung bereits ziffernmässig fest, so kann eine sog. Kapitalhypothek in das Grundbuch eingetragen werden (Art. 266 Abs. 1 SR). Steht nur der Rechtsgrund nicht aber die tatsächliche Höhe der darauf entstehenden Forderung fest, so kann eine Höchstbetragshypothek in das Grundbuch eingetragen werden (Art. 266 Abs. 2 SR). Es können somit auch Forderungen eingetragen werden, die ihrer Höhe nach noch nicht bestimmbar sind oder im Betrag regelmässig wechseln (Art. 297 Abs. 1 SR).

### **4.2.2 Rechtswirkungen der Grundpfandverschreibung**

#### **4.2.2.1 Werterhaltungspflicht des Pfandbestellers**

Für den Pfandgläubiger ist es wesentlich, dass der Wert des Grundstückes, welches seine Forderung besichert, erhalten bleibt. Zur Sicherung des Wertes eines Grundstücks sieht das Sachenrecht verschiedene Institutionen vor. Dem Pfandbesteller ist es demnach generell verboten, den Wert des Pfandobjektes schuldhaft zu vermindern. Vermindert der Pfandschuldner den Wert des

Pfandobjekts, so hat der Pfandgläubiger einen Anspruch auf Unterlassung. Zudem kann der Pfandgläubiger den Wert des Pfandobjekts durch zweckmässige Massnahmen sichern lassen.

Sofern eine Wertminderung schuldhaft durch den Pfandschuldner eingetreten ist, hat der Pfandgläubiger einen Anspruch gegen den Pfandschuldner auf zusätzliche Besicherung seiner Forderungen oder kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen (Art. 281 SR). Wird diesem Anspruch vom Pfandgläubiger nicht entsprochen, muss der Pfandgläubiger die Forderung im Umfang in dem der Wert der Liegenschaften vermindert wurde, abzahlen, sodass die Besicherung der Forderung der Höhe nach wieder gewährleistet ist (Art. 281 Abs. 3 SR).

Sofern der Wert des Pfandobjekts unverschuldet vermindert wurde, hat der Pfandgläubiger nur einen Anspruch auf Sicherstellung seiner Forderung oder Abzahlung, wenn der Pfandbesteller entsprechend für den Schaden versichert ist. Wenn der Gläubiger nützliche Vorkehrungen zur Abwehr oder Beseitigung einer unverschuldeten Wertminderung trifft, hat er für diese Kosten ein (zusätzliches) Pfandrecht am Grundstück. Dieses zusätzliche Pfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch (wie auch die öffentlichen Grundrechte oder etwa das Bauhandwerkerpfandrecht Art. 311 ff. SR).

#### **4.2.2.2 Unverjährbarkeit der besicherten Forderungen**

Forderungen, die durch ein Grundpfand besichert sind, können nicht verjähren (Art. 279 SR).



### **4.2.3 Verwertung des Pfandobjekts**

#### **4.2.3.1 Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers**

Der Pfandgläubiger hat das Recht, sich aus dem Wert des Grundstücks bezahlt zu machen (regelmässig durch Verkauf), wenn seine besicherte Forderung nicht erfüllt wird. Wenn für eine Forderung an mehreren Grundstücken ein Pfandrecht begründet ist, hat der Pfandgläubiger die Zwangsvollstreckung auf Pfandverwertung zu beantragen (Art. 288 SR). Die Befriedigung aus dem Verkaufserlös wird bei mehreren Pfandgläubigern entsprechend ihrem Pfandrang (bzw. der konkreten Pfandstelle) verteilt (Art. 289 SR).

#### **4.2.3.2 Pfandrang/Pfandstellen**

Wenn es mehrere Pfandgläubiger in Bezug auf ein bestimmtes Grundstück gibt, erfolgt die Verteilung des (Verkaufs-)erlöses nicht anteilmässig auf sämtliche Pfandgläubiger, sondern in einer bestimmten gemäss Grundbuch festgesetzten Reihenfolge; nämlich nach den Pfandstellen bzw. dem jeweiligen Pfandrang der besicherten Forderung (Art. 289 SR). Aus diesem Grund vereinbaren die (Pfand-)Vertragsparteien regelmässig das Rangverhältnis, also in welchem Rang bzw. auf welcher Pfandstelle ein Pfandrecht eingeräumt wird. Wird eine solche Rangerklärung im Pfandvertrag nicht vereinbart, bestimmt sich das Rangrecht nach der Alterspriorität (z.B. die zuerst angemeldete Pfandstelle erhält den ersten Rang, zweite angemeldete Pfandstelle den Zweiten usw.), d.h. das Grundpfand wird auf die nächste freistehende Rangstelle zugewiesen.

Nach der Pfandstelle richtet sich letztlich der Umfang der Befriedigung des Pfandgläubigers. Dies kann an folgendem Beispiel illustriert werden:

An einem Grundstück besteht eine Maximalhypothek in Höhe von CHF 800'000.00 im ersten Rang, eine Hypothek in Höhe von CHF 200'000.00 im zweiten Rang sowie eine Hypothek in Höhe von CHF 250'000.00 im dritten Rang. Aus dem Verkauf des Grundstücks wird ein Erlös in Höhe von CHF 1'100'000.00 erzielt. Die Pfandforderung im ersten Rang in Höhe von CHF 800'000.00 wird vollständig befriedigt; auch die Pfandforderung im zweiten Rang in Höhe von CHF 200'000.00 wird zu Gänze befriedigt. Die Pfandforderung im dritten Rang erhält aus dem Erlös lediglich CHF 100'000.00. Mit der Restforderung in Höhe von CHF 150'000.00 hat sich der Pfandgläubiger des dritten Ranges an den Schuldner der Forderung zu wenden.

Einmal eingetragene Pfandstellen können nachträglich durch eine sog. Nachrangerklärung geändert werden. Mit der Nachrangerklärung erklärt ein im Rang vorgehender Grundpfandgläubiger, dass er seinem Pfandrecht ein bestimmtes anderes Grundpfandrecht die vorgängige Befriedigung erlaubt.

Das System der festen Pfandstellen verhindert (anders als das System der beweglichen Pfandstellen, wie dies etwa im österreichischen Sachenrecht implementiert ist, vgl. §§ 447 ff. öABGB), dass die Löschung eines Grundpfandrechts (regelmässig, weil die Forderung des Grundpfandgläubigers befriedigt wurde) Auswirkungen auf die nachrangigen Pfandstellen hat (Art. 286 Abs. 1 SR). Das bedeutet, dass die nachrangigen Pfandgläubiger nicht auf den nächst besseren Rang vordringen. Vielmehr fällt die nun offene Pfandstelle in die freie Verfügungsbefugnis des Eigentümers des Grundstücks zurück. Der Eigentümer des Grundstücks kann an der offenen Pfandstelle ein neues Grundpfandrecht begründen, damit ist das System der offenen Pfandstelle angesprochen (Art. 286 Abs.2 SR). Es ist aber zu beachten, dass das System der offenen Pfandstellen nicht dazu führt, dass bei Verwertung des Grundstücks der Eigentümer des Grundstücks in Höhe des Betrages der offenen Pfandstelle selbst

Zahlungen aus dem Verwertungserlös erhalten würde. Aus dem Verkaufserlös werden zuerst die mit Forderungen belegten Pfandstellen befriedigt (Art. 287 SR).

Dem System der festen Pfandstellen kann von den Parteien eines Pfandvertrages durch eine sogenannte Nachrückvereinbarung entgegenget werden. Damit verpflichtet sich der Eigentümer eines Grundstücks gegenüber einem Grundpfandgläubiger, den Grundpfandgläubiger in eine vorgehende Pfandstelle nachrücken zu lassen.

#### **4.2.4 Drittpfand**

Aus Art. 299 SR ergibt sich, dass der Grundeigentümer nicht gleichzeitig Schuldner der zu sichernden Forderung sein muss. Es kommt insofern in gewissen Fällen zu einem dreipersonalen Verhältnis. Einerseits gibt es eine Rechtsbeziehung zwischen dem eigentlichen Forderungsschuldner und dessen Gläubiger sowie andererseits eine Rechtsbeziehung zwischen dem Grundeigentümer als Pfandschuldner und dem Gläubiger als Pfandgläubiger mit seiner Forderung aus dem Pfandvertrag.

Der Pfandbesteller (Grundeigentümer) ist berechtigt, die besicherte Forderung des Pfandgläubigers unter den gleichen (meist vertraglichen) Bedingungen zu tilgen, unter denen der eigentliche Schuldner der Forderung dazu berechtigt ist. In diesem Fall kommt es zu einer Legalzession der Rechte und Ansprüche des Pfandgläubigers auf den Pfandbesteller, d.h. die Rechte und Pflichten, welche der Pfandgläubiger aus seinem Schuldverhältnis mit dem Forderungsschuldner hat gehen von Gesetzes wegen (quasi automatisch) auf den Pfandgläubiger über. Der Schuldner der Forderungen ist dann gegenüber dem Pfandbesteller zur Leistung verpflichtet (Art 299 Abs. 1 und Abs. 2 SR). Dieses Ablösungsrecht ist ein wichtiges Instrument des Pfandbestellers als Grundstückseigentümer, um die (Zwangs-)Verwertung seiner Liegenschaft zu verhindern.

## **4.2.5 Verfügungsbefugnis über das Grundstück und die besicherte Forderung**

### **4.2.5.1 Übertragung der (gesicherten) Forderung**

Wenn der Pfandgläubiger seine gesicherte Forderung an einen Dritten abtritt, so werden automatisch auch die Nebenrechte im Zusammenhang mit der besicherten Forderung übertragen. Pfandrechte gehören zu diesen Nebenrechten. Das bedeutet, dass auch die Grundpfandverschreibung (als eigentliche Sicherheit) der gesicherten Hauptforderung nachfolgt (Art. 310 SR). Diese Übertragung benötigt keinen Eintrag im Grundbuch. Es ist aber darauf zu achten, dass dies nur dann gilt, wenn die Forderung tatsächlich zediert wird. Bezahlte ein Dritter dem Pfandgläubiger die pfandgesicherte Forderung, wird er somit nur dann automatisch Pfandgläubiger, wenn die Pfandforderung an ihn zediert wird. In der Praxis empfiehlt sich im Falle einer Zession das auf der Website des Amtes für Justiz zur Verfügung gestellte Formular "Forderungsabtretung Zession / Gläubigerwechsel" zu verwenden.

### **4.2.5.2 Rechtsgeschäftliche Übertragung der Liegenschaft**

Das Verfügungsrecht des Pfandschuldners über seine Liegenschaft wird durch die Grundpfandverschreibung in keiner Weise beeinträchtigt. Dem Pfandschuldner steht es frei, seine Liegenschaft zu veräußern. Das verpfändete Grundstück besichert auch nach rechtsgeschäftlicher Übertragung die besicherte Forderung des Pfandgläubigers. Es kommt nur bezüglich des Pfandschuldners zu einem Wechsel (Art. 307 SR). Faktisch ist die Situation nach einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks mit dem oben beschriebenen Drittpfand vergleichbar. Es kommt zu einem dreipersonalen Verhältnis. Pfandschuldner und (eigentlicher) Forderungsschuldner sind verschiedene Rechtssubjekte. Um das

Auseinanderfallen von Pfandschuldner und (eigentlichem) Forderungsschuldner zu vermeiden, wird der vormalige Pfandschuldner daran interessiert sein, dass der neue Eigentümer der Liegenschaft und Pfandgläubiger auch die persönliche Haftung für die Forderung übernimmt. Das erreicht der Schuldner der Forderung durch einen sog. Schuldnerwechsel (§ 1404 ff. ABGB). Der Gläubiger muss einem Schuldnerwechsel nach § 1405 ABGB zustimmen. Das gilt auch für Personen, welche für die Forderung Bürgen oder sonst ein Pfand bestellt haben (§ 1407 ABGB). Diese Zustimmung des Gläubigers zur Schuldübernahme wird gemäss Art. 307 SR gesetzlich fingiert, wenn der Gläubiger nicht binnen eines Jahres erklärt, den vormaligen Pfandschuldner beibehalten zu wollen. Das setzt eine entsprechende Anzeige der Schuldübernahme gegenüber dem Gläubiger voraus, ansonsten kann diese Frist nicht zu laufen beginnen.

### **4.3 Gesetzliche Pfandrechte**

#### **4.3.1 Allgemeines**

Zu unterscheiden sind unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte und mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte. Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte entstehen ohne Eintragung ins Grundbuch (Art. 312 SR), während mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte einer bestimmten Person wegen einer bestimmten Forderung einen gesetzlichen Anspruch auf Eintragung einer Grundpfandverschreibung einräumen (Art. 313 SR). Mittelbar gesetzliche Grundpfandrechte entstehen erst mit ihrer Eintragung im Grundbuch. Bei mittelbaren gesetzlichen Grundpfandverschreibungen ersetzt die gesetzliche Grundlage den Pfandvertrag.

### **4.3.2 Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte**

In Art. 312 SR werden vom Gesetzgeber verschiedene Institutionen des öffentlichen und privaten Rechts aufgezählt, für deren Forderungen ein Grundpfandrecht ohne Eintragung ins Grundbuch besteht:

- Für das Land Liechtenstein besteht bezüglich aller auf die Grundstücke entfallenden Steuern ein Grundpfandrecht, das sämtlichen anderen Pfandrechten automatisch vorgeht;
- für die Gemeinden besteht ebenfalls auf sämtlichen Grundstücken ein Grundpfandrecht für auf Liegenschaften entfallende Steuern, welche einzig den Landessteuern im Rang nachgehen;
- zugunsten von Gebäudeversicherungen besteht für die letzte und laufende Jahresprämie ebenfalls ein gesetzliches Grundpfand; und
- zugunsten für von öffentlichen Unternehmen erbrachte Leistungen auf der Liegenschaft oder an Gebäuden (z.B. Anschluss an das Kanalisationsystem).

### **4.3.3 Mittelbare gesetzliche Pfandrechte**

Der Anspruch auf Eintragung einer Grundpfandverschreibung nach Art. 313 ff. SR richtet sich gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Ein Eigentümerwechsel zeitigt daher keine Auswirkungen bezüglich des Anspruchs des Berechtigten. Der gesetzliche Anspruch ersetzt allein den Pfandvertrag. Alle anderen Voraussetzungen (vor allem die Eintragung ins Grundbuch) müssen erfüllt sein. Eingetragen wird die mittelbare gesetzliche Grundpfandverschreibung auf der nächsten freien Pfandstelle.

#### **4.3.4 Das Bauhandwerkerpfand**

##### **4.3.4.1 Entstehung und Voraussetzungen**

Dem Bauhandwerkerpfandrech kommt in der Praxis eine grosse Bedeutung zu. Gemäss Art. 313 Abs. 1 Ziff. 3 SR haben Handwerker und Unternehmer, die an einem Bau auf einem Grundstück mit der Leistung von Material und Arbeit oder Arbeit allein beteiligt sind, das Recht auf Errichtung eines Grundpfandes an diesem Grundstück für ihre offenen Forderungen. Keine Rolle spielt, wer dem Handwerker oder Unternehmer den Auftrag erteilt hat. Auftraggeber kann der Grundeigentümer, ein Mieter oder auch ein Architekt oder ein Unternehmer gewesen sein. Aktivlegitimiert sind somit die Handwerker und Unternehmer, während der Grundeigentümer (und nicht der konkrete Vertragspartner) passivlegitimiert ist.

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts kann ab dem Zeitpunkt verlangt werden, ab dem sich die Handwerker oder Unternehmer zur Arbeitsleistung verpflichtet haben (d.h. in der Regel ab Vertragsabschluss). Die Eintragung im Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 315 SR). Diese viermonatige Eintragsfrist beginnt mit Beendigung der letzten werkvertraglich vereinbarten geschuldeten Leistung (sog. „letzter Hammerschlag“). Voraussetzung für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfands ist somit neben einer Arbeitsleistung (unabhängig von einer Materiallieferung), dass zwischen dem „letztem Hammerschlag“ und der Eintragung im Grundbuch nicht mehr als vier Monate verstrichen sind. Eine Eintragung kann ferner nur erfolgen, wenn die Forderung vom Grundeigentümer anerkannt wurde oder wenn diese gerichtlich festgestellt ist (Art. 316 Abs. 1 SR). Zwecks Wahrung der viermonatigen Frist kann im Ausserstreitverfahren zum Zweck der Vormerkung des Bauhandwerkerpfandrechts eine vorläufige Verfügung

verlangt werden (Art. 316 Abs. 2 SR). Es gelten die Bestimmungen des Ausserstreitverfahrens (so insbesondere das AussStrG).

Leistet der Grundeigentümer hinreichend Sicherheit, so kann eine Eintragung nicht erfolgen (Art. 316 Abs. 1 SR). Auf das gesetzliche Bauhandwerkerpfandrecht können die Berechtigten nicht im Voraus verzichten (Art. 313 Abs. 3 SR). Ein vorgängiger vertraglicher Ausschluss ist damit nicht möglich.

#### **4.3.4.2 Wirkungen**

Mit der konstitutiven Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts entsteht eine Grundpfandverschreibung zu Gunsten der berechtigten Handwerker und Unternehmer.

Verschiedene Handwerker und Unternehmer unter sich haben untereinander den gleichen Rang und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Eintragung (Art. 317 SR). Gegenüber anderen Grundpfandgläubigern haben die berechtigten Handwerker und Unternehmer aber ein Vorrecht, das sog. Rangprivileg. Gemäss Art. 318 Abs. 1 SR kann der Handwerker oder Unternehmer, der bei der Verwertung seines Bauhandwerkerpfandrechts zu Verlust kommt, von vorrangigen Grundpfandgläubigern aus dem den Wert des Bodens übersteigenden Verwertungsanteil der vorgehenden Pfandgläubiger Ersatz verlangen, sofern das Grundstück durch ihre Pfandrechte in einer für sie erkennbaren Weise zum Nachteil der Handwerker und Unternehmer belastet worden ist. Die Idee dahinter ist, dass die am Grundstück durch die Arbeiten bewirkte Wertsteigerung auch den vorrangigen Pfandgläubigern zugutekommt. Eine Belastung in erkennbarer Weise liegt typischerweise dann vor, wenn der vorrangig gesicherte Kredit für die Baumassnahmen bestimmt war.



Bereits der Beginn der Arbeiten kann im Grundbuch angemerkt werden. In diesem Fall dürfen im Sinne einer Grundbuchsperrung bis zum Ablauf der viermonatigen Eintragungsfrist Pfandrechte nur als Grundpfandverschreibung eingetragen werden, während die Errichtung von Schuldbriefen ausgeschlossen ist (Art. 318 Abs. 3 SR). Dies verhindert, dass gegenüber einem gutgläubigen Erwerber eines Schuldbriefs das vorstehend beschriebene Rangprivileg infolge Gutgläubigkeit nicht durchgesetzt werden könnte.

#### **4.3.4.3 Besonderheit**

Wird mit einem Generalunternehmer gebaut, so ist zu beachten, dass das Bauhandwerkerpfandrecht nicht nur dem Generalunternehmer, sondern auch den als Subunternehmer beigezogenen Unternehmern und Handwerkern zusteht. Dies gilt selbst dann, wenn der Bauherr gegenüber dem Generalunternehmer alle geschuldeten Zahlungen geleistet hat (mögliches Doppelzahlungsrisiko).

### **4.4 Der Schuldbrief**

#### **4.4.1 Papier- und Register-Schuldbrief**

##### **4.4.1.1 Begriff**

Der Register-Schuldbrief ist in Art. 319 bis 334 SR geregelt. Der Register-Schuldbrief ist neben der Grundpfandverschreibung die zweite Möglichkeit zur Errichtung eines Pfandrechts an einem Grundstück. Während die Grundpfandverschreibung nur als Eintrag im Grundbuch besteht, soll beim Schuldbrief zusätzlich ein übertragbares Dokument bzw. seit 2017 ein Wertrecht

zur Verwendung im Rechtsverkehr geschaffen werden. Der Schuldbrief verkörpert die durch das Pfandrecht gesicherte Forderung gegenüber dem Schuldner. Der Schuldbrief war daher ursprünglich als Wertpapier in Form einer übertragbaren Urkunde ausgestaltet. Dieser Papier-Schuldbrief kann durch Übergabe des physischen Wertpapiers übertragen werden.

Mit Revision des Sachenrechts im Jahr 2017 wurde anstelle des Papier-Schuldbriefs der Register-Schuldbrief eingeführt. Der Register-Schuldbrief ist ein papierloser Schuldbrief, für welchen keine Urkunde ausgestellt wird, welcher aber ansonsten alle Vorzüge des früheren Papier-Schuldbriefs aufweist. Anders als beim Papier-Schuldbrief wird er nicht durch Übergabe des Wertpapiers, sondern durch Änderung der Eintragung im Grundbuch übertragen.

Anders als in der Schweiz können in Liechtenstein nur noch Register-Schuldbriefe errichtet werden. Der grosse Vorteil des Register-Schuldbriefs gegenüber dem Papier-Schuldbrief ist der Wegfall des Verlustrisikos. Generell bestehen Vorteile im Bereich Kosten, Aufbewahrung und Transport.

#### **4.4.1.2 Übergangsrecht**

Auf bestehende Papier-Schuldbriefe findet weiterhin das bisherige Recht Anwendung. Diese können entweder freiwillig in einen Register-Schuldbrief geändert werden (Art. 27c SchIT SR), oder diese sind zwingend zu ändern, wenn ein Papier-Schuldbrief aus konkretem Anlass (wie z.B. Handänderung) geändert werden soll (Art. 27b Abs. 3 SchIT SR). Eine zwingende Umwandlung sämtlicher Papier-Schuldbriefe zu einem bestimmten Datum ist nicht vorgesehen.

Es sind weiterhin Papier-Schuldbriefe in Liechtenstein im Umlauf, weshalb vorliegend auch auf den Papier-Schuldbrief eingegangen wird.

## **4.4.2 Rechtsinhalt des Schuldbriefs**

### **4.4.2.1 Schuldbriefforderung und Grundpfand**

Mit dem Schuldbrief wird eine persönliche Forderung, die sog. Schuldbriefforderung errichtet und mittels Grundpfand sichergestellt (Art. 319 Abs. 1 SR). Durch das Grundpfandrecht erhält der Gläubiger der Schuldbriefforderung – wie dies auch bei der Grundpfandverschreibung der Fall ist – gegenüber den anderen Gläubigern ein exklusives Vorrecht auf den Erlös der Verwertung des Grundstücks.

### **4.4.2.2 Schuldbriefforderung und Grundforderung**

Die Schuldbriefforderung tritt zu der typischerweise schon bestehenden Forderung aus dem Grundverhältnis (meist ein Darlehensvertrag) hinzu (Art. 319 Abs. 2 SR). Diese Forderung aus dem Grundverhältnis sowie die Schuldbriefforderung müssen auseinandergehalten werden und unterscheiden sich regelmässig in ihrem Inhalt. Dieses Nebeneinander von Grundforderung und Schuldbriefforderung erscheint auf den ersten Blick recht komplex und umständlich. Damit wird aber dem Bedürfnis in der Praxis Rechnung getragen, wonach die Schuldbriefforderung lediglich als Nominalforderung neben die bestehende Grundforderung, welche gesichert werden soll, hinzutritt. Es erfolgt somit keine Novation des zugrundeliegenden Schuldverhältnisses, wie dies nach altem Recht der Fall war.

Die Schuldbriefforderung ist zur Grundforderung nicht akzessorisch (Art. 327 Abs. 1 SR), d.h., dass beispielsweise ein Untergang der Grundforderung nicht automatisch den Untergang der Schuldbriefforderung zur Folge hat. Der Inhalt der Schuldbriefforderung wird durch den Errichtungsvertrag bestimmt, wobei vom

Gesetz bestimmte Schranken aufgestellt werden. So muss es sich um eine unbedingte, nicht von einer Gegenleistung abhängige und von der Grundforderung unabhängige Geldforderung handeln. Diese Einschränkung dient der Umlauffähigkeit der Schuldbriefforderung, damit ein möglicher Erwerber in den Bestand und den Umfang der Geldforderung vertrauen kann.

#### **4.4.2.3 Sicherungszweck und Sicherungsabrede**

In der Regel wird ein Schuldbrief zur Sicherung einer Forderung aus einem Grundverhältnis, d.h. der Grundforderung errichtet. In diesem Fall wird die Verwendung des Schuldbriefs durch die sog. Sicherungsabrede geregelt. Mit dieser Sicherungsabrede wird unter anderem bestimmt, welche Grundforderung durch den Schuldbrief gesichert werden soll, sowie wann und wie der Schuldbrief zur Befriedigung der Grundforderung benutzt werden darf. Mit anderen Worten verpflichtet sich der Gläubiger des Schuldbriefs durch diese Sicherungsabrede im Innenverhältnis gegenüber dem Schuldner des Schuldbriefs die mit dem Schuldbrief erworbene – grundsätzlich umfassende – Rechtsposition nicht nach Belieben auszuüben, sondern nur im Rahmen der getroffenen Vereinbarung. Falls der Gläubiger die Schuldbriefforderung in einem Umfang geltend machen will, welcher die Sicherungsabrede nicht zulässt, kann sich der Schuldner mit einer entsprechenden Einrede zur Wehr setzen (Art. 319 Abs. 3 SR). Während die Sicherungsabrede nur zwischen den Parteien wirkt, entfaltet der Schuldbrief dingliche Wirkung (d.h. Wirkung gegenüber jedermann).

#### **4.4.2.4 Schutz des gutgläubigen Erwerbers**

Die Schuldbriefforderung und das Pfandrecht bestimmen sich durch den Grundbucheintrag und bestehen für jede Person zu Recht, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen hat (Art. 329 SR). Kraft dieses

Gutglaubensschutzes wird somit nicht nur der Schuldbrief, sondern auch die Schuldbriefforderung erworben und zwar unabhängig davon in welchem Umfang diese in Wirklichkeit besteht. Es gilt somit ein gutgläubiger sachenrechtlicher Erwerb auf Basis des Grundbucheintrags. Der Schuldner kann nur Einreden, die sich aus dem Grundbuch ergeben oder welche ihm persönlich gegen den Gläubiger zustehen, geltend machen (Art. 330 Abs. 1 SR).

Die vorstehend erwähnten persönlichen Einreden ergeben sich in Bezug auf den ersten Gläubiger insbesondere aus der Sicherungsabrede. Für Rechtsnachfolger gilt dies aber nicht, sondern es gilt die wiederum getroffene Vereinbarung. Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung gelten für einen gutgläubigen Erwerb des Register-Schuldbriefs nur, wenn sie sich aus dem Grundbuch ergeben (Art. 330 Abs. 2 SR). Beim Register-Schuldbrief ergibt sich ein Hinweis auf eine solche Vereinbarung aber regelmässig bereits durch den Verweis im Grundbuch.

Beim Papier-Schuldbrief kommt dabei nicht nur das Grundbuch, sondern auch der Pfandtitel als Auskunftsmittel in Betracht (Art. 346 SR aF). Es gilt somit ein gutgläubiger sachenrechtlicher Erwerb nicht nur auf Basis des Grundbucheintrags, sondern auch auf Basis des Pfandtitels.

Gegenüber Rechtsnachfolgern des ursprünglichen Gläubigers kann sich der Schuldner auf Einreden aus dem Grundverhältnis (Sicherungsabrede) grundsätzlich nicht berufen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn diese neuen Gläubiger sich nicht in gutem Glauben befinden (Art. 319 Abs. 3 SR).

### **4.4.3 Register-Schuldbrief**

#### **4.4.3.1 Errichtung und Eintragung**

Die Errichtung des Register-Schuldbriefs setzt einen (1) Vertrag betreffend die Errichtung des Schuldbriefs sowie eine (2) Eintragung in das Grundbuch voraus.

Der Schuldbrieferrichtungsvertrag ist ein Geschäft zwischen dem Grundeigentümer und dem künftigen Gläubiger. Die Unterschriften der Parteien sind zu beglaubigen (Art. 37 Abs. 2 SR). Dieser Vertrag hat jedenfalls die Vertragsparteien festzulegen, das bestimmte Grundstück zu benennen sowie den Betrag der Schuldbriefforderung und damit den Pfandbetrag anzugeben. Weitere Vertragsinhalte sind möglich und können vereinbart werden. Dieser Errichtungsvertrag, welcher beim Eigentümerschuldbrief auch in einer einseitigen Erklärung bestehen kann, bildet den für die Eintragung in das Grundbuch notwendigen Rechtsgrund i.S.v. Art. 544 Abs. 1 SR. Die Anmeldung zur Eintragung hat schriftlich zu erfolgen (Art. 542 Abs. 1 SR). Zusätzlich zum Schuldbrieferrichtungsvertrag wird als Veranlassungsgeschäft für eine Schuldbrieferrichtung üblicherweise ein Darlehensvertrag (§§ 983 ff. ABGB) abgeschlossen.

Die Entstehung des Register-Schuldbriefs setzt sodann die konstitutive Eintragung im Grundbuch voraus (Art. 320 Abs. 1 SR). Es gilt mithin das absolute Eintragungsprinzip, wonach die Entstehung des Schuldbriefs zwingend die Eintragung voraussetzt. Der Register-Schuldbrief wird immer mit dem Namen eines bestimmten Gläubigers eingetragen (Art. 320 Abs. 2 SR). Anders als beim Papier-Schuldbrief ist somit nicht ein beliebiger Inhaber der Gläubiger, sondern ist der Gläubiger jeweils aus dem Grundbuch klar ersichtlich. In der Praxis wird der Register-Schuldbrief mitsamt Angabe des Gläubigers auf dem Grundbuchblatt des betroffenen (= belasteten) Grundstücks eingetragen.

#### **4.4.3.2 Übertragung**

Die Übertragung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers (Art. 322 SR). Es bedarf somit eines Grundgeschäfts, mit welchem sich der bisherige Gläubiger zur Übertragung verpflichtet, die Grundbuchanmeldung gestützt auf dieses Grundgeschäft sowie die Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch. Selbstverständlich muss der bisherige Gläubiger auch der wirklich Berechtigte und damit der bisher im Grundbuch eingetragene Gläubiger sein.

#### **4.4.3.3 Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs**

Das Gesetz ermöglicht überdies die vertragliche Verpfändung des Register-Schuldbriefs (Art. 323 SR). Wie bei der Übertragung wird auch hierfür die Eintragung des Pfandverhältnisses in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Verpfändungserklärung verlangt. Pfandobjekt ist hier nicht das Grundstück, sondern der Register-Schuldbrief als Buchrecht.

#### **4.4.4 Exkurs: Der Papier-Schuldbrief**

Der Papier-Schuldbrief stellt nach altem – aber weiterhin anwendbaren – Recht ein gesetzliches Wertpapier dar (Art. 348 Abs. 1 SR aF). Der Papier-Schuldbrief ist damit mit einer Aktienurkunde vergleichbar, bei welcher die Urkunde das in ihr verkörperte Recht vertritt. Gesetzlich wurde diese Urkunde Pfandtitel genannt. Der rechtsgültigen Übertragung der Urkunde folgt somit auch das entsprechende Recht. Die Geltendmachung des Rechts (d.h. die Forderung) ist dabei an den Besitz der Urkunde geknüpft.

Die Übertragung des Papier-Schuldbriefs erfolgt nicht durch Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch, sondern vielmehr durch Weitergabe der Schuldbriefurkunde, d.h. des Pfandtitels. Es wird beim Papier-Schuldbrief (wie bei einer Aktie) unterschieden, ob diese auf den Namen oder den Inhaber lautet. Beim Inhaber-Schuldbrief ist der jeweilige Inhaber des Wertpapiers der berechnigte Gläubiger. Zur Übertragung genügt die Übergabe der Urkunde basierend auf einem gültigen Erwerbstitel. Beim Namen-Schuldbrief ist zusätzlich zur Übertragung und zum gültigen Erwerbstitel der Name des Erwerbers auf dem Schuldbrief zu vermerken. Es handelt sich somit um ein Orderpapier, bei welchem die Übergabe mittels Indossament erfolgt, d.h. für die Übertragung ist zusätzlich zur Übergabe des physischen Titels die Vornahme eines Übertragungsvermerks auf dem Titel notwendig.



## **5 VORKAUFS-, KAUF- UND RÜCKKAUFSRECHT**

### **5.1 Grundsätzliche Anmerkungen**

Eigentum ist das vollkommenste und umfassendste dingliche Recht. Bei den Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufrechten handelt es sich um Beschränkungen des (Grund-)Eigentums. Dies bedeutet, dass der Eigentümer nicht nach freiem Ermessen verfahren kann und an Dritte eingeräumte Rechte zu berücksichtigen hat. Zum Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht finden sich Bestimmungen im Sachenrecht (insbes. Art. 62 bis Art. 66b SR) und in den schuldrechtlichen Bestimmungen des ABGB (§§ 1067 bis 1079 ABGB).

### **5.2 Vorkaufsrecht**

Das Vorkaufsrecht verschafft dem Berechtigten das Recht, eine bestimmte Sache im Falle des Verkaufs an einen Dritten zu Eigentum zu erwerben. Das Vorkaufsrecht verleiht dem Vorkaufsberechtigten sohin die Befugnis, bei Eintritt des Vorkaufsfalles durch einseitige Willenserklärung zu Handen des Vorkaufsrechtsverpflichteten das auf Übertragung des Eigentums am Vorkaufsobjekt ausgerichtete Vertragsverhältnis wirksam werden zu lassen. Vereinfacht ausgedrückt gibt das Vorkaufsrecht dem Vorkaufsberechtigten bei Eintritt des sog. Vorkaufsfalles (z.B. Verkauf an eine Drittperson) die Möglichkeit, das betroffene Grundstück zu erwerben. Ein Vorkaufsrecht kann sowohl von Gesetzes wegen (gesetzliches Vorkaufsrecht des Miteigentümers, Art. 66 Abs. 1 und gesetzliches Vorkaufsrecht im Baurechtsverhältnis, Art. 66 Abs. 2 SR) als auch aufgrund eines Vertrages (Art. 66a SR) bestehen. Das Vorkaufsrecht kann weder vererbt noch abgetreten werden und wird durch die Vormerkung im Grundbuch verdinglicht, d.h. es wird von einem persönlichen Recht zu einem Recht gegenüber jedermann (Art. 63, 66a SR sowie § 1073 ABGB; vgl. auch Art.

537 Abs. 2 SR). Durch die Vormerkung eines Vorkaufsrechts im Grundbuch wird das obligatorische Recht also dinglich verstärkt.

### **5.2.1 Vertragliches Vorkaufsrecht**

Das Vorkaufsrecht weist insbesondere die Wesensmerkmale eines sog. begründenden Gestaltungsrechts auf, welches als Optionsrecht strukturiert ist. Vorkaufsrechte schränken die unbeschränkte Verfügungsmacht des Eigentümers einer Sache nach Art. 20 Abs. 1 SR ein, wobei grundsätzlich eine einschränkende Auslegung vorzunehmen und die Eigentumsbeschränkung nicht auf alle möglichen Verträge neben dem Kaufvertrag auszudehnen ist. Das Vorkaufsrecht kann durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden (Vorkaufsvertrag) oder ein Rechtsgeschäft von Todes wegen (z.B. letztwillige Verfügung oder Schenkung von Todes wegen) begründet werden. Wird ein Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt, so besteht es während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer zu den vorgemerkten Bedingungen oder, wo solche fehlen, zu den Bedingungen, zu denen dem Dritten das Grundstück verkauft worden ist (Art. 66a SR).

#### **5.2.1.1 Vorkaufsvertrag**

Wird ein Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt, so besteht es während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer zu den vorgemerkten Bedingungen oder, wo solche fehlen, zu den Bedingungen, zu denen dem Dritten das Grundstück verkauft worden ist. Als wesentliche Bestandteile sind im Vorkaufsvertrag lediglich die Vertragsparteien und das Vorkaufsobjekt zu bezeichnen (sog. *essentialia negotii*). Auch ein noch nicht abparzellierter Liegenschaftsteil kann Gegenstand eines Vorkaufsrechts sein, sofern er ausreichend bestimmt oder bestimmbar ist. Beim gewöhnlichen

Vorkaufsrecht sind für den Berechtigten diejenigen Verpflichtungen und Bedingungen verbindlich, die der Verkäufer mit dem kaufwilligen Dritten vereinbart hat (unlimitiertes Vorkaufsrecht). Wenn der Preis hingegen bereits im Vorkaufsvertrag bestimmt ist, liegt ein limitiertes Vorkaufsrecht vor.

Die Einräumung eines Vorkaufsrechtes ist zu Gunsten einer oder mehrerer Personen möglich. Das Vorkaufsrecht kann dabei als Realrecht oder als Personalrecht ausgestaltet sein. Den Parteien des Vorkaufsvertrages ist es unbenommen, Nebenabreden (sog. *naturalia und accidentalia negotii*) zu treffen, wie namentlich eine Klausel über die Vormerkung des Vorkaufsrechtes im Grundbuch. Zu berücksichtigen ist, dass ein Entgelt für die Einräumung des Vorkaufsrechtes als solches nicht von den *essentialia negotii* umfasst ist, jedoch verabredet werden kann.

Rechtsgeschäfte, die ein Grundstück wie beim Vorkaufsrecht zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (Art. 37 Abs. 1 SR). Für die Eintragung im Grundbuch sind die Unterschriften amtlich beglaubigen zu lassen. Die Verfügungen von Todes wegen bedürfen der im Erbrecht vorgeschriebenen Formen (Art. 37 Abs. 2 und 3 SR).

Das vertragliche Vorkaufsrecht erlischt in jedem Fall mit Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung, soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde (absolute Verwirkungsfrist, Art. 60a Abs. 4 SR).

### **5.2.1.2 Vorkaufsfall**

Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Nicht als Vorkaufsfall gelten insbesondere der Erwerb im Erbgang, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben,

sofern die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen (Art. 66a Abs. 2 SR). Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. So soll beispielsweise der sog. Kindskauf ebenfalls keinen Vorkaufsfall darstellen. Beim Kindskauf kauft ein künftiger Erbe zu Lebzeiten des Erblassers beispielsweise das Elternhaus; dies zu einem üblichen Preis, den auch ein Dritter bezahlen würde. Zudem stellt die blossе Verkaufsabsicht ebenfalls keinen Vorkaufsfall dar.

Damit bildet der Eintritt des Vorkaufsfalles für den aus dem Vorkaufsvertrag Berechtigten eine kausale Bedingung für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts. Dabei handelt es sich beim Verkauf um einen rechtsgültig zustande gekommenen Grundstückskaufvertrag. Die Verfügungsbeschränkung besteht sohin nur bei einem Verkauf (und nicht bei einem Tausch), oder als Ausnahme bei einem Rechtsgeschäft mit ähnlicher Wirkung oder bei einem Umgehungsgeschäft. Für die Abgrenzung zwischen Vorkaufs- und nicht Vorkaufsfällen können im Einzelfall nachfolgende Kriterien, welche für einen Vorkaufsfall sprechen, herangezogen werden: Der Abschluss des Veräusserungsgeschäfts erfolgt freiwillig; die Eigentumsübertragung erfolgt entgeltlich und in Singularsukzession; dem Veräusserer kommt es wesentlich auf den Empfang der Geldleistung und nicht auf die Person des Erwerbs an; der Vertrag mit Dritten ist auf Eigentumsübertragung gerichtet; und der Vertrag mit Dritten muss gültig zustande gekommen sein.

Wie erwähnt stellt somit in der Regel ein Kaufvertrag oder auch ein Kaufvorvertrag, mit welchem sich die Parteien zum Abschluss eines Kaufvertrages verpflichten, einen Vorkaufsfall dar. Keinen Vorkaufsfall stellt namentlich die Schenkung, der Tauschvertrag (allerdings unter Vorbehalt, dass nicht ein doppelter Kaufvertrag mit Auszahlung vorliegt) oder der Erbvorbezug dar. Ein Vorkaufsfall liegt auch dann nicht vor, wenn das Rechtsgeschäft im Hinblick auf die spezielle Gegenleistung des Dritten abgeschlossen wird, so etwa im Fall bzw. im Sine eines Leibrentenvertrages. Da der Vertrag mit Dritten auf Eigentumsübertragung

gerichtet sein muss, stellt wohl auch die Einräumung eines beschränkten dinglichen Rechts, die Bestellung eines Baurechts oder eines schuldrechtlichen Gebrauchsrechts keinen Vorkaufsfall dar.

### **5.2.1.3 Ausübung des Vorkaufsrechts**

Gesetzliche Vorkaufsrechte gehen den vertraglichen Vorkaufsrechten vor (Art. 63 Abs. 3 SR). Das vertragliche Vorkaufsrecht kann insoweit nur dann erfolgreich geltend gemacht werden, wenn nicht gleichzeitig der Anspruch aus einem gesetzlichen Vorkaufsrecht (wie etwa Art. 66 Abs. 1 SR hinsichtlich Miteigentümern) erhoben wird. Der Verkäufer muss den Verkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages jedenfalls in Kenntnis setzen (Art. 66a Abs. 3 SR). "Verkäufer" ist dabei der ursprünglich Verpflichtete. Beim vorgemerkten Vorkaufsrecht ist dies jeder Eigentümer, der das vorkaufsbelastete Objekt veräussert. Der Verkäufer erfüllt die ihn treffende Mitteilungspflicht gegenüber dem Vorkaufsberechtigten, wenn er diesen über die ausgehandelten Kaufbedingungen in jenem Ausmass in Kenntnis setzt, dass sich der Vorkaufsberechtigte entschliessen kann, sein Recht auszuüben oder nicht. Das Vorkaufsrecht erlischt mit dem Ablauf von drei Monaten, nachdem der Verkaufsberechtigte von dem Verkauf Kenntnis erhalten hat (relative Verwirkungsfrist). Diese dreimonatige Frist beginnt sohin zu laufen, sobald dem Verkaufsberechtigten all jene Teile des zwischen Vorkaufsbelasteten und Dritten abgeschlossenen Rechtsgeschäftes bekannt sind, welche für seine Willensbildung bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechts bedeutsam sind. Trifft die Ausübungserklärung beim Adressaten nicht innert dieser Frist ein, erlischt das Vorkaufsrecht beim nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht endgültig, beim vorgemerkten Vorkaufsrecht geht die Verkaufsberechtigung (vorbehaltlich abweichender Vereinbarung) nur bezüglich dieses konkreten Vorkaufsfalles unter.

Für die Ausübungserklärung ist keine gesetzliche Formvorschrift vorgesehen. Sofern im Vorkaufsvertrag keine Form definiert ist, kann die Ausübungserklärung somit formlos erfolgen. Die Ausübungserklärung muss aber jedenfalls bestimmt und eindeutig sein und darf weder mit einem Vorbehalt noch mit einer Bedingung oder Befristung versehen sein.

Das Vorkaufsrecht erlischt in jedem Fall mit Ablauf von 25 Jahren (absolute Verwirkungsfrist) seit der Vormerkung, soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde (Art. 66a Abs. 4 SR). Darüber hinaus erlischt das Vorkaufsrecht namentlich durch den vollständigen Untergang des Vorkaufsobjektes.

#### **5.2.1.4 Abgrenzung zum Kaufrecht**

Das Kaufrecht unterscheidet sich vom Vorkaufsrecht dadurch, dass es dem Berechtigten die Befugnis verleiht, in einem beliebigen Zeitpunkt, sohin unabhängig vom Eintritt eines Vorkaufsfalles, das Eigentum an einer Sache zu erwerben.

#### **5.2.2 Gesetzliches Vorkaufsrecht**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht stellt eine unmittelbare Verfügungsbeschränkung dar, welche den Grundeigentümer direkt kraft Rechtsatzes zu einem Dulden bzw. Unterlassen bzw. Tun verpflichtet, ohne dass es hierzu einer speziellen privaten oder behördlichen Anordnung bedarf. Für die Entstehung dieser Eigentumsbeschränkung ist keine Eintragung im Grundbuch erforderlich. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht kann ausgeschlossen oder abgeändert werden. Die Vereinbarung, mit welcher ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeschlossen oder abgeändert wird, bedarf zu ihrer Gültigkeit der amtlichen Beglaubigung der Unterschriften. Sie kann im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn das

Vorkaufsrecht dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zusteht (Art. 65 Abs. 1 SR). Nach Eintritt des Vorkaufsfalles kann der Berechtigte schriftlich auf die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts verzichten (Art. 65 Abs. 2 SR). Ausgeschlossen ist die Aufhebung oder Abänderung von Eigentumsbeschränkungen öffentlich-rechtlichen Charakters (Art. 62 SR).

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte können grundsätzlich unter den gleichen Voraussetzungen wie die vertraglichen Vorkaufsrechte geltend gemacht werden. Allerdings ist zu beachten, dass gesetzliche Vorkaufsrechte anders als vertragliche Vorkaufsrechte auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden können (Art. 63 Abs. 1 SR), allerdings nur am Versteigerungstermin und nur zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Meistbietenden zugeschlagen wird. Der Grund, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden können soll, besteht darin, dass wie beim Miteigentum und beim Baurecht gespaltenes Eigentum nach Möglichkeit zusammengeführt werden soll. Insoweit ist der Vorkaufsfall bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten weitergefasst als bei den vertraglichen Vorkaufsrechten. Zu beachten ist sodann stets, dass die gesetzlichen Vorkaufsrechte den vertraglichen Vorkaufsrechten vorgehen (Art. 63 Abs. 3 SR). Gesetzliche Vorkaufsrechte können weder vererbt noch abgetreten werden. Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn das Grundstück an eine Person veräussert wird, der ein Vorkaufsrecht im gleichen oder in einem vorderen Rang zusteht (Art. 63 Abs. 2 SR).

Gemäss Art. 66 Abs. 1 SR haben Miteigentümer ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer, der einen Miteigentumsanteil erwirbt. Ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber hat auch der Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechts am belastetem Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechtes in Anspruch genommen wird (Art. 66 Abs. 2 SR). Gemäss Art. 170c Abs. 1 SR hat der Stockwerkeigentümer

von Gesetzes wegen kein Vorkaufsrecht, doch kann ein solches im Begründungsakt oder durch nachrangige Vereinbarung errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden. Art. 170c Abs. 1 SR, wonach dem Stockwerkeigentümer kein gesetzliches Vorkaufsrecht zukommt, resultiert aus der Überlegung, dass man die Verkehrsfähigkeit der Stockwerkeigentumsanteile nicht von Gesetzes wegen beeinträchtigen wollte.

Im Übrigen kann auf die Ausführungen zum vertraglichen Vorkaufsrecht verwiesen werden. So hat der Verkäufer namentlich gleichfalls die Pflicht, die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis zu setzen. Will der Verkaufsberechtigte sein Recht ausüben, so muss er es innert dreier Monate seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend machen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch das Recht nicht mehr geltend gemacht werden kann (absolute Verwirkungsfrist; Art. 64 SR). Diese zweijährige Frist bezweckt gemäss AJU, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht auch gegenüber einem gutgläubigen Erwerber eines vorkaufsbelasteten Grundstücks geltend gemacht werden kann. Der Ablauf dieser zweijährigen Frist schliesse die Geltendmachung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts aus, und zwar auch dann, wenn sich der Erwerber nicht auf seinen guten Glauben berufen könne oder gar bösgläubig sei.

Erwähnenswert ist schliesslich Folgendes: Tauscht der mit einem gesetzlichen Vorkaufsrecht belastete Miteigentümer eines Grundstücks seinen Miteigentumsanteil gegen einen Miteigentumsanteil an einem anderen Grundstück (namentlich Stockwerkeigentumsanteil), wird dadurch grundsätzlich auch dann kein Vorkaufsfall ausgelöst, wenn der Dritte seinen Miteigentumsanteil gerade zu diesem Zweck käuflich erworben hat um ihn tauschen zu können, dies auch dann, wenn der Kauf durch den Dritten sowie der Tausch gleichzeitig erfolgen und beide Verträge in der gleichen Urkunde verschriftlicht werden.



## 5.3 Kaufrecht

Das Kaufrecht ist das Recht, durch einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag perfekt zu machen, d.h. jene Rechtslage herbeizuführen, die bestehen würde, wenn Verkäufer und Kaufberechtigter einen Kaufvertrag geschlossen hätten. Das Kaufrecht ist damit wie das Vorkaufsrecht ein Gestaltungsrecht, welches dem Berechtigten die Befugnis verleiht, durch einseitige Willenserklärung das bereits im Begründungsgeschäft festgelegte Schuldverhältnis entstehen zu lassen. Die Entscheidungsmacht liegt sohin und anders als beim Vorkaufsrecht beim Käufer. Ein Vorkaufsfall ist damit nicht erforderlich.

### 5.3.1 Kaufrechtsvertrag

Notwendige Bestandteile des Kaufrechtsvertrages (sog. essentialia negotii) sind nebst der Angabe des Kaufgegenstandes und dem (bestimmten oder bestimmbaren) Kaufpreis die Bezeichnung der Parteien. Darüber hinaus ist es den Vertragsparteien unbenommen, weitere Vereinbarungen zu treffen. So können die Vertragsparteien namentlich vereinbaren, dass das Kaufrecht im Grundbuch vorgemerkt wird (Art. 66b Abs. 1 SR) oder, dass die Dauer des Kaufrechts über die vom Gesetz festgelegten zehn Jahre vereinbart wird (Art. 66b Abs. 2 SR). Die Ausübung des Gestaltungsrechts kann namentlich auch an eine Bedingung geknüpft werden (bedingtes Kaufrecht). Die Einräumung des Kaufrechts kann entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen. Das Kaufrecht ist nur dann übertragbar, wenn es im Kaufrechtsvertrag vereinbart worden ist. Wenn das Kaufrecht als Realrecht, z.B. zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks, ausgestaltet ist, ist es jedoch nie frei übertragbar. Das Kaufrecht kann einer oder mehreren Personen gemeinschaftlich eingeräumt werden.

Das Kaufrecht bedarf der schriftlichen Form. Für die Eintragung im Grundbuch sind die Unterschriften amtlich zu beglaubigen (Art. 37 SR).

Wird das Kaufrecht im Grundbuch vorgemerkt, so besteht es während der in der Vormerkung angegebenen Zeit gegenüber jedem Eigentümer. Soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde, erlischt das Kaufrecht in jedem Fall mit dem Ablauf von zehn Jahren (Art. 66b SR).

### **5.3.2      Ausübung des Kaufrechts**

Während ihres Bestandes können Kaufrechte durch Abgabe der Ausübungserklärung (Gestaltungserklärung) gegenüber dem aus dem Kaufrecht Verpflichteten ausgeübt werden. Der durch Ausübung des Kaufrechts begründete Anspruch auf Übertragung des Eigentums am kaufrechtsbelasteten Grundstück richtet sich gegen den jeweils verkaufswilligen Eigentümer, welcher seinerseits Anspruch auf Bezahlung des im Kaufrechtsvertrag bestimmten Entgelts durch den Kaufrechtsberechtigten hat.

### **5.3.3      Abgrenzungen**

Vom Rückkaufsrecht grenzt sich das Kaufrecht dahingehend ab, als dieses mit jeder beliebigen Person und nicht wie das Rückkaufsrecht nur mit dem Käufer vereinbart werden kann.

## **5.4         Rückkaufsrecht**

Das Rückkaufsrecht ist wie das Kaufrecht eine Eigentumsbeschränkung in ausschliesslich vertraglicher Form. Das Rückkaufsrecht ist das dem Verkäufer eingeräumte Recht, die verkaufte Sache vom Käufer wieder zu einem bestimmten Preis zurückzukaufen.

Der Rückkaufsvertrag ist entweder Bestandteil des Kaufvertrages, in welchem ein Rückkaufsrecht des früheren Eigentümers vorbehalten wurde oder eine separate nachträgliche Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag, in welcher das Rückkaufsrecht zu Gunsten des früheren Eigentümers enthalten ist. Das Rückkaufsrecht ist als Begründung des Gestaltungsrechts zu qualifizieren, das dem Verkäufer die Möglichkeit einräumt, mit einseitiger Willenserklärung die vormals veräußerte Sache vom damaligen Käufer zurück zu erwerben. Notwendige Bestandteile des Rückkaufvertrages (sog. *essentialia negotii*) sind die Bezeichnung der Parteien und des Kaufgegenstandes. Auch beim Rückkaufsrecht sind Nebenabreden zulässig, so namentlich die Vereinbarung, dass das Rückkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt wird (Art. 66b SR). Kein notwendiger Bestandteil ist die Festlegung des Rückkaufpreises, denn in Ermangelung einer entsprechenden Festlegung gilt der Kaufpreis als Rückkaufspreis. Es kann aber auch ein anderer Rückkaufspreis vereinbart werden.

Das Rückkaufsrecht bedarf zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form. Für die Eintragung im Grundbuch sind die Unterschriften amtlich zu beglaubigen (Art. 537 und 37 SR). Soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde, erlischt das Rückkaufsrecht in jedem Fall mit dem Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung (Art. 66b Abs. 2 SR).

Das Rückkaufsrecht ist unvererblich und nicht übertragbar. Im Übrigen kann hinsichtlich der Ausübung des Rückkaufsrechts auf die Ausführungen zum Kaufrecht verwiesen werden.

## II. GRUNDVERKEHR

### 1 ZIELSETZUNG DES GRUNDVERKEHRSGESETZES

Aufgrund der Grösse des Landes und den topografischen Eigenschaften ist der dem Grunderwerb zugängliche Boden in Liechtenstein knapp. Damit eine vielfältige Nutzung des Bodens als Wohn-, Betriebs- und Landwirtschaftsflächen dennoch gewährleistet und eine Bodenkonzentration in den Händen weniger Personen sowie der spekulative Bodenerwerb verhindert werden können, unterliegt der Erwerb von Grundeigentum in Liechtenstein den Beschränkungen des Grundverkehrsgesetzes (GVG).

Das Grundverkehrsgesetz soll Grundstücke der Nutzung durch ihre Eigentümer erhalten oder zuführen, um eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Grösse des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu gewährleisten. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf der Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde (Art. 1 GVG; BuA Nr. 59/2015, S. 8 f.). Als Grundverkehrsbehörde fungiert das Amt für Justiz.

### 2 GELTUNGSBEREICH

Das Grundverkehrsgesetz gilt für den Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Sinne des SR. Einem solchen Erwerb gleichgestellt und damit ebenfalls genehmigungspflichtig sind auch die nachfolgenden Rechtsgeschäfte:

- **Erwerb einer langfristigen Nutzniessung, eines langfristigen Wohnrechts oder eines langfristigen unselbständigen Baurechts an einem Grundstück:**

Die Nutzniessung, das Wohnrecht und das unselbständige Baurecht an einem Grundstück gelten als langfristig, wenn sie einschliesslich einer einseitigen Option auf Verlängerung für eine Dauer von mindestens zehn Jahren oder auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Ein Nutzniessungs-, Wohnrechts- oder Baurechtsvertrag gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wenn sie erstmals nach einer Dauer von mehr als zehn Jahren gekündigt werden können oder vernünftigerweise von den Vertragsparteien aufgrund besonderer Umstände nicht vor Ablauf der ersten zehn Jahre der Vertragsdauer gekündigt werden.

- **Erwerb eines Kauf-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechtes an einem Grundstück**

Die Grundverkehrsbehörde behandelt den Erwerb von Kauf-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechten gleich wie den Erwerb eines Grundstücks. Die Einräumung von solchen Rechten ist daher nur möglich, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt (vgl. nachfolgend Ziff. 4) oder eine der Voraussetzungen gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. b GVG erfüllt ist (vgl. nachfolgend Ziff. 5). Insofern könnte bspw. eine Person, welche bereits Eigentümerin von zwei Stockwerkeigentumseinheiten ist, von einem Dritten grundsätzlich kein Kauf- oder Vorkaufsrecht an einer weiteren Stockwerkeigentumseinheit mehr erwerben, da sie aus grundverkehrsbehördlicher Sicht bereits "voll" ist und kein Wohninteresse mehr geltend machen kann. Falls es sich bei der das Kauf- oder Vorkaufsrecht einräumenden Person hingegen um einen nahen Angehörigen der erwerbenden Person handeln würde, könnte diese die Voraussetzung von Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. aa GVG geltend machen und so das Kauf- oder Vorkaufsrecht erwerben.

- **Erwerb von anderen Rechten, insbesondere aus Kredit- oder Treuhandverträgen, langfristigen Miet- oder Pachtverträgen, soweit sich damit nach Inhalt oder Umfang, ungeachtet der Art und Form der Verabredung, ähnliche wirtschaftliche Zwecke wie mit dem Erwerb von**

## **Eigentum oder von Rechten an Grundstücken im Sinne der beiden vorstehend erwähnten Rechtsgeschäfte erreichen lassen**

In der Praxis kommt dieser Bestimmung wenig Bedeutung zu. Jedenfalls kein gleichgestelltes Geschäft ist die blosse Finanzierung eines Bauvorhabens.

- **Erwerb von Anteilen am Vermögen juristischer Personen oder Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, deren Vermögen ganz oder überwiegend aus Grundstücken oder Rechten an solchen im Sinne der vorstehend erwähnten Rechtsgeschäfte (z.B. Baurecht) bestehen:**

Als juristische Personen und Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, deren Vermögen ganz oder überwiegend aus Grundstücken bestehen (sog. Immobiliengesellschaften), gilt jede Gesellschaft ungeachtet ihrer Rechtsform, deren Aktiven zu mehr als zur Hälfte aus Rechten an Grundstücken bestehen, die im Inland liegen (Art. 4 Abs. 1 GVV).

### **3 GENEHMIGUNGSPFLICHT**

Der Erwerb von Grundstücken in Liechtenstein und der ihnen gleichgesetzten Rechtsgeschäfte (vgl. vorstehende Ziff. 2) bedarf einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Die Grundverkehrsbehörde erteilt die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken, wenn der Antragsteller entweder ein berechtigtes Interesse am beabsichtigten Erwerb von Eigentum an Grundstücken gemäss Art. 6 GVG geltend machen kann oder eine andere der gesetzlichen Voraussetzungen gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. b GVG erfüllt ist.

## **4 BERECHTIGTES INTERESSE**

### **4.1 Grundsatz**

Gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. a GVG wird die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken auf Antrag erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse am beabsichtigten Erwerb von Eigentum an Grundstücken vorliegt. Je nach Art des Grundstücks bzw. je nach Zonenzugehörigkeit sind dabei unterschiedliche berechnigte Interessen einschlägig. So kann bspw. ein Erholungsbedürfnis lediglich an Grundstücken, welche im Ferien- und Alpengebiet gelegen sind, geltend gemacht werden und können in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstücke z.B. nicht unter Geltendmachung des Überbauungsinteresses oder des Wohnbedürfnisses erworben werden.

Ein berechtigtes Interesse ist insbesondere vorhanden, wenn der Eigentumserwerb der Deckung eines der nachfolgenden Bedürfnisse dient:

### **4.2 Deckung eines gegebenen inländischen Wohnbedürfnisses**

#### **4.2.1 Voraussetzungen**

Das berechnigte Interesse in Form des inländischen Wohnbedürfnisses ist gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a GVG gegeben, wenn das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber oder seiner Familie zur Deckung eines bereits gegebenen inländischen Wohnbedürfnisses dient und der Erwerber seinen Wohnsitz im Inland hat.

Die Geltendmachung des bereits gegebenen Wohnbedürfnisses setzt voraus, dass das zu erwerbende Grundstück bereits baureif ist (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1 GVV). Als baureif gilt ein Grundstück gemäss Art. 37 Abs. 2 BauG, wenn:

- es den ortsplannerischen Bestimmungen entspricht;
- es nach Lage, Form, Grösse und Beschaffenheit für eine Überbauung geeignet ist;
- es betreffend Steinschlag, Rutschungen, Rufen, Hochwasser, Lawinen oder anderer in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefährdungen in keiner oder aber einer zulässigen Gefahrenzone liegt (in der roten Gefahrenzone gilt ein generelles Bauverbot); und
- eine ausreichende und rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Strasse sowie die Erschliessung nach Art. 38 BauG gewährleistet sind. Ein Grundstück oder Gebiet gilt als erschlossen bei Vorhandensein der für die entsprechende Nutzung erforderlichen Anlagen, wie Strassen, Plätze, Rad- und Fussgängerbereiche sowie der Infrastrukturen der öffentlichen Ver- und Entsorgung einschliesslich der elektronischen Kommunikation.

#### **4.2.2 Berechtigte Personen**

Das bereits gegebene inländische Wohnbedürfnis kann von Liechtensteinern, Schweizern oder EWR-Staatsangehörigen mit Wohnsitz im Inland geltend gemacht werden. Sofern Drittstaatsangehörige einen mindestens 10-jährigen ununterbrochenen Aufenthalt im Inland nachweisen können, können auch diese das berechtigte Interesse in Form des inländischen Wohnbedürfnisses geltend machen.

Daneben können auch Stiftungen, Anstalten ohne Mitglieder sowie stiftungsähnliche Treuunternehmen für ihre Begünstigten (natürliche Personen) das bereits gegebene inländische Wohnbedürfnis geltend machen (vgl. Ziff. 4.10).



### 4.2.3 Zulässige Grösse und Anzahl der Grundstücke

Das zu erwerbende Grundstück darf eine maximale Grösse von 1'440 m<sup>2</sup> grundsätzlich nicht überschreiten (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. a Ziff. 2 GVV), wobei gemäss Art. 6 Abs. 2 GVV in begründeten Einzelfällen von dieser Maximalgrösse abgewichen werden kann. In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass zur Deckung des inländischen Wohnbedürfnisses nur ein einziges Grundstück erworben werden kann, auch wenn es nicht die gesamte zulässige Fläche von 1'440 m<sup>2</sup> erreicht. Insofern ist der Erwerb mehrerer kleinerer Grundstücke, welche gesamthaft eine Fläche von 1'440 m<sup>2</sup> erreichen, nicht zulässig.

Der Erwerb eines Grundstückes wird von der Grundverkehrsbehörde insbesondere dann verweigert, wenn der Erwerber bereits über ein Grundstück zur Deckung seines inländischen Wohnbedürfnisses verfügt. Gemäss grundverkehrsbehördlicher Praxis ist der Erwerb einer zusätzlichen Stockwerkeigentumseinheit allerdings zulässig. Wenn der Erwerber bereits über eine Stockwerkeigentumseinheit verfügt, ist der Erwerb eines zusätzlichen Grundstücks oder einer zusätzlichen Stockwerkeigentumseinheit zulässig. Der Erwerber kann sein inländisches Wohnbedürfnis demnach durch ein Grundstück und eine Stockwerkeigentumseinheit oder durch zwei Stockwerkeigentumseinheiten decken. Vereinzelt gibt es aber auch hierbei Ausnahmen und bedarf es deshalb je nach Einzelfall einer genaueren Abklärung der grundverkehrsrechtlichen Situation. So kann gemäss aktueller Praxis bspw. ein Erwerber, welcher bereits über eine Stockwerkeigentumseinheit und ein Grundstück in der Reservezone verfügt, ein weiteres Grundstück unter Geltendmachung des gegebenen inländischen Wohnbedürfnisses erwerben, wenn er hinsichtlich dem in der Reservezone gelegenen Grundstück eine Bestätigung der betroffenen Gemeinde vorlegen kann, wonach dieses Grundstück langfristig nicht umzoniert werden wird. Dies gilt dann nicht, wenn das in der Reservezone gelegene Grundstück mit dem künftigen inländischen Wohnbedürfnis erworben wurde.

Die Grundverkehrsbehörde wendet diese Praxis auch auf Kauf-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte an Grundstücken oder Stockwerkeigentumseinheiten an. Ist eine Person bspw. Eigentümerin eines Grundstücks und hat sie ein Vorkaufsrecht an einer Stockwerkeigentumseinheit, kann sie unter Geltendmachung des inländischen Wohnbedürfnisses keine Stockwerkeigentumseinheit mehr erwerben, da sie gemäss Praxis der Grundverkehrsbehörde bereits "voll" ist. Die erwerbende Person hat jedoch die Möglichkeit, vorgängig auf ihr Vorkaufsrecht an der Stockwerkeigentumseinheit zu verzichten, sodass sie wieder "frei" wird und der Erwerb der beabsichtigten Stockwerkeigentumseinheit unter Geltendmachung des inländischen Wohnbedürfnisses wieder möglich ist. Vor diesem Hintergrund macht die Einräumung von Vorkaufsrechten im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum in der Praxis vor allem dann Sinn, wenn es sich bei den anderen Stockwerkeigentümern um nahe Angehörige i.S.v. Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. aa GVG handelt, da diese bei der Ausübung eines allfälligen Vorkaufsrechts nicht auf die Geltendmachung des inländischen Wohnbedürfnisses angewiesen sind.

#### **4.2.4 Erwerb von Miteigentum**

Die Grundverkehrsbehörde stellt den Erwerb von Miteigentum an einem Grundstück dem Erwerb von Alleineigentum an einem Grundstück gleich. Der Erwerber eines Miteigentumsanteils muss somit ebenfalls die vorstehend erwähnten Voraussetzungen erfüllen.

Auch Ehegatten, welche jeweils im hälftigen Miteigentum über zwei Stockwerkeigentumseinheiten verfügen, können keine weitere Stockwerkeigentumseinheit und auch kein Grundstück mehr erwerben. Es ist jedoch zulässig, dass ein Ehegatte dem anderen sein hälftiges Miteigentum an den beiden Stockwerkeigentumseinheiten überträgt, sodass der andere Ehegatte grundverkehrsrechtlich wieder "frei" wird und damit wiederum zwei Stockwerkeigentumseinheiten oder ein Grundstück und eine

Stockwerkeigentumseinheit erwerben kann. Gleiches gilt auch dann, wenn die Ehegatten das bislang bestehende Miteigentum so aufteilen, dass schliesslich beide Ehegatten jeweils Alleineigentümer von einer Stockwerkeigentumseinheit sind und somit wieder „frei“ zum Erwerb von jeweils einer weiteren Stockwerkeigentumseinheit oder eines Grundstücks werden. Der „frei“ werdende Ehegatte ist im Übrigen auch nicht während 5 Jahren gesperrt, da der andere Ehegatte bereits zuvor entsprechend belastet war.

### **4.3 Deckung eines künftigen inländischen Wohnbedürfnisses**

#### **4.3.1 Voraussetzungen**

Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. b GVG ist ein berechtigtes Interesse dann vorhanden, wenn das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber oder seiner Familie zur Deckung eines künftigen inländischen Wohnbedürfnisses dient und der Erwerber Landesangehöriger ist.

#### **4.3.2 Berechtigte Personen**

Das künftige inländische Wohnbedürfnis kann von liechtensteinischen Staatsangehörigen mit Wohnsitz im Ausland geltend gemacht werden, sofern sie beabsichtigen, in absehbarer Zeit (maximal drei Jahre) Wohnsitz im Inland zu nehmen. Ebenso kann es von schweizerischen oder EWR-Staatsangehörigen geltend gemacht werden. Der Erwerb durch einen schweizerischen oder EWR-Staatsangehörigen steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass diese bereits im Inland wohnhaft sein müssen. Drittstaatsangehörige mit Wohnsitz im Ausland können kein künftiges Wohnbedürfnis geltend machen. Dieses berechtigte Interesse kann zudem auch von Drittstaatsangehörigen, sofern sie einen

mindestens 10-jährigen ununterbrochenen Aufenthalt im Inland vorweisen können, geltend gemacht werden.

### **Volljährige Personen**

Bis zur Abänderung der GVV per 29.01.2021 (LGBl. 2021 Nr. 47) war der Erwerb eines gegenwärtigen oder zukünftigen inländischen Wohnbedürfnisses gemäss Art. 6 GVV auf den Erwerb eines baureifen Grundstücks beschränkt. Der angepasste Art. 6 Abs. 1 Bst. b GVV regelt nunmehr, dass der Erwerb eines Grundstücks zur Deckung eines künftigen inländischen Wohnbedürfnisses möglich ist, wenn der Erwerber das 13. Lebensjahr vollendet hat, sich das Grundstück in einer für Wohnbauten vorgesehenen Zone befindet und das Grundstück die maximale Grösse von 1'440 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Somit können auch volljährige Personen das künftige inländische Wohnbedürfnis geltend machen, da es keine Beschränkung mehr auf baureife Grundstücke gibt, für welche das gegebene inländische Wohnbedürfnis geltend zu machen ist, sondern muss sich das Grundstück lediglich noch in einer für Wohnbauten vorgesehenen Zone befinden. Bei der Geltendmachung des künftigen inländischen Wohnbedürfnisses muss sich die betroffene Person allerdings bewusst sein, dass sie in Zukunft kein weiteres Grundstück mit dem Argument kaufen kann, dass das bereits gekaufte Grundstück nicht baureif ist.

### **Minderjährige Personen**

Die Deckung des künftigen inländischen Wohnbedürfnisses durch den Erwerb eines Grundstückes durch eine minderjährige Person ist ab dem vollendeten 13. Lebensjahr, d.h. ab dem 13. Geburtstag möglich (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. b Ziff. 1 GVV).

Möchte eine minderjährige Person ein Grundstück erwerben, ist zu beachten, dass der Kaufvertrag gemäss § 154 Abs. 3 ABGB vorab der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung durch das Fürstliche Landgericht sowie der Einwilligung der Eltern bedarf. In diesem Fall wird der Kaufvertrag von den Kindseltern als gesetzliche Vertreter unterzeichnet und dem Fürstlichen Landgericht zur Genehmigung vorgelegt.

Soll ein Grundstück durch ein Kind erworben werden, ist es im Hinblick auf die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung von Vorteil, wenn die Eltern (bzw. ein Elternteil) erklären, dass sie ihrem Kind den Kaufpreis aus ihrem Vermögen schenken und dem Kind daher aus dem Kauf des Kaufobjekts keine finanziellen Verpflichtungen erwachsen. Es besteht allerdings die Möglichkeit für die Finanzierung des Kaufobjekts eine Hypothek aufzunehmen und diese grundpfandrechtlich abzusichern. Das Kreditverhältnis wird von den Eltern eingegangen und wird auf dem Kaufobjekt dementsprechend als Drittpfandrecht im Grundbuch eingetragen. Da die Eltern als Kreditnehmer für die Amortisierung und Zinszahlungen haften, stellt diese Vorgehensweise für das erwerbende Kind keine Belastung im eigentlichen Sinn dar. Nach der Rechtsprechung wäre aber selbst eine mit Belastungen verbundene Schenkung zu genehmigen, wenn der Wert der geschenkten Sache die Belastung eindeutig übersteigt (vgl. StGH 2007/119).

Die Schenkung des Kaufpreises ist aber nicht als zwingende Voraussetzung für die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung anzusehen. Geprüft wird seitens des Gerichts, ob es sich beim beabsichtigten Grundstückserwerb tatsächlich um einen «reinen» Vorteil für das Kind handelt. Finanziell muss das Kind also jedenfalls besser dastehen als vor dem Kauf, wobei hier allfällige Belastungen und Aufwendungen in Zusammenhang mit einem Kauf mitberücksichtigt werden (bspw. Steuern, anwaltliche Vertretung etc.). Mit einer Schenkungsvereinbarung wird die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung in der Regel erteilt.

Festzuhalten gilt es aber, dass die grundverkehrsbehördlichen Erwerbsbeschränkungen (eine Stockwerkeigentumseinheit und ein Grundstück oder zwei Stockwerkeigentumseinheiten) nicht derart umgangen werden dürfen, dass ein Elternteil seinem Kind unter Geltendmachung des künftigen inländischen Wohnbedürfnisses des Kindes diesem ein Grundstück oder eine Stockwerkeigentumseinheit kauft und das Kind dieses Grundstück oder diese Stockwerkeigentumseinheit anschliessend wieder an den Elternteil überträgt. Zwar ist die Übertragung auf den Elternteil grundverkehrsrechtlich zulässig, da es sich hierbei um eine Übertragung zwischen nahen Angehörigen handelt (Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. aa), das veräussernde Kind ist im Anschluss an diese Übertragung auf den Elternteil aber gemäss grundverkehrsbehördlicher Praxis 5 Jahre lang gesperrt und kann es innerhalb dieser Sperrfrist kein Grundstück mehr mit dem Interesse des gegebenen oder künftigen inländischen Wohnbedürfnisses erwerben. Dies gilt auch im umgekehrten Fall, wenn ein Elternteil das Grundstück oder eine Stockwerkeigentumseinheit kauft und dieses oder diese seinem Kind überträgt.

#### **4.3.3 Genehmigung unter Erteilung einer Auflage**

Die Genehmigung des Erwerbs von Eigentum an Grundstücken kann unter Bedingungen und Auflagen (vgl. Ziff. 6) erteilt werden, um die Verwendung des Grundstückes zu dem Zwecke sicherzustellen, den der Erwerber geltend macht (Art. 7 Abs. 1 GVG). Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung kann insbesondere unter der auflösenden Bedingung erteilt werden, dass – im Falle der Genehmigung des Erwerbs von Grundstücken, die der Deckung eines künftigen inländischen Wohnbedürfnisses (Art. 6 Abs. 1 Bst. b GVG) dienen – der Wohnsitz innert drei Jahren nach Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach Liechtenstein verlegt werden muss (Art. 10 Abs. 2 GVV).

Da seit der Praxisänderung der Grundverkehrsbehörde im Februar 2023 Anträge auf Grunderwerb durch schweizerische und EWR-Staatsangehörige mit Wohnsitz im Ausland nicht mehr möglich sind, gilt lediglich noch für liechtensteinische Staatsangehörige, dass eine Genehmigung erteilt wird, wenn der Wohnsitz innert drei Jahren nach Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach Liechtenstein verlegt wird.

Bei minderjährigen Antragstellern wird in der Regel ein befristetes Veräußerungsverbot bis zur Erreichung ihrer Volljährigkeit auferlegt (Art. 10 Abs. 1 Bst. a Ziff. 2 GVV).

#### **4.4 Deckung eines gegenwärtigen Erholungsbedürfnisses**

##### **4.4.1 Voraussetzungen**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag insbesondere auch dann erteilt, wenn das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber oder seiner Familie zur Deckung eines gegenwärtigen Erholungsbedürfnisses dient.

Voraussetzung für die Geltendmachung des gegenwärtigen Erholungsbedürfnisses ist, dass das zu erwerbende Grundstück im Ferien- und Alpengebiet liegen. Als Grundstücke im Ferien- und Alpengebiet gelten solche, die über 1'100 m.ü.M. gelegen sind (z.B. Masescha, Gaflei, Steg, Malbun). Der Erwerb von Grundstücken im Ferien- und Alpengebiet wird ohne Rücksicht auf den Eigentumsbestand im Talgebiet auf das Vorliegen eines berechtigten Interesses geprüft und kann daher auch neben einem bereits geltend gemachten Wohnbedürfnis geltend gemacht werden. Es darf allerdings weder der Erwerber

noch ein im gleichen Haushalt lebendes Familienmitglied des Erwerbers bereits Eigentümer eines entsprechenden Grundstückes im Alpen- und Feriengebiet sein.

#### **4.4.2 Berechtigte Personen**

Das berechtigte Interesse des gegenwärtigen Erholungsbedürfnisses kann von liechtensteinischen, schweizerischen und EWR-Staatsangehörigen geltend gemacht werden.

Daneben können auch Stiftungen, Anstalten ohne Mitglieder sowie stiftungsähnliche Treuunternehmen für ihre Begünstigten (natürliche Personen) das gegenwärtige Erholungsbedürfnis geltend machen (Art. 6 Abs. 1 Bst. i GVG).

#### **4.5 Errichtung/Erweiterung einer Betriebsstätte**

##### **4.5.1 Voraussetzungen**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag auch dann erteilt, wenn das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber ganz oder zu einem wesentlichen Teil dazu dient, darauf die Betriebsstätte seines gesetzlich zugelassenen inländischen Betriebes zu errichten oder zu erweitern oder wenn das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber ganz oder zu einem wesentlichen Teil der Ausübung eines gewerblichen oder freien Berufes dient und der Erwerber für diesen Zweck keinen entsprechenden inländischen Grundbesitz hat.



#### **4.5.2 Berechtigte Person**

Beim Erwerber, welcher sich auf das berechtigte Interesse der Errichtung bzw. Erweiterung der Betriebsstätte stützen möchte, muss es sich um den Betriebsinhaber selbst handeln. Ist der Erwerber eine juristische Person, muss diese ein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe betreiben. Ausserdem muss die beabsichtigte Tätigkeit vom Unternehmenszweck gedeckt sein. In jedem Fall muss eine gültige Gewerbebewilligung bzw. eine andere spezialgesetzliche Bewilligung, z.B. der FMA oder des Amtes für Gesundheit, zur Ausübung der beabsichtigten Tätigkeit vorliegen.

#### **4.5.3 Betriebliches Interesse bzw. betriebliche Nutzung**

Vorausgesetzt wird, dass die geplante Grundstücksnutzung im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit steht und ganz oder zu einem wesentlichen Teil (gemäss aktueller Praxis beträchtlich mehr als die Hälfte) der betrieblichen Nutzung dienen muss. Befindet sich der Betrieb in steter Expansion, darf eine gewisse Reserve erworben werden.

Zu beachten ist in derartigen Fällen jeweils, dass sich das zu erwerbende Grundstück jedenfalls in einer Zone befinden muss, welche der beantragten Nutzungsart entspricht. Dies ist von der jeweiligen Gemeinde, in welcher sich das zu erwerbende Grundstück befindet, im konkreten Fall zu bestätigen.

#### **4.5.4 Möglichkeit der Erteilung einer Auflage**

Bei Geltendmachung eines Betriebsstätteninteresses erteilt die Grundverkehrsbehörde ihre Genehmigung zum Erwerb vielfach unter der Auflage (vgl. hierzu Ziff. 6), dass die Betriebsstätte bis zu einem gewissen Datum bezogen werden muss. Diese Auflage wird im Grundbuch angemerkt. Der Erwerber hat

sodann innert dieser Frist seine Betriebsstätte auf dem erworbenen Grundstück in Bezug zu nehmen und diesen Bezug gegenüber der Grundverkehrsbehörde zu belegen (i.d.R. mittels Fotodokumentation).

#### **4.6 Haupt- oder nebenberufliche Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes**

##### **4.6.1 Voraussetzungen**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag auch dann erteilt, wenn das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber zur haupt- oder nebenberuflichen Führung seines inländischen Betriebes zur Herstellung landwirtschaftlicher Produkte dient und sein Grundbesitz ein der Grösse des Betriebes angemessenes Verhältnis nicht übersteigt.

##### **4.6.2 Berechtigte Personen**

Das zu erwerbende Grundstück muss dem Erwerb zur haupt- oder nebenberuflichen Führung seines inländischen landwirtschaftlichen Betriebes dienen. Auch Nebenberufs-Landwirte können sohin ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben, sofern sie auch tatsächlich eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausüben. Des Weiteren kann landwirtschaftlicher Boden auch durch eine juristische Person erworben werden, sofern diese einen inländischen Landwirtschaftsbetrieb führt.

### **4.6.3 Lage des Grundstücks und vorhandener Bedarf**

Das zu erwerbende Grundstück muss in der Landwirtschaftszone gelegen sein. Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nur für bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe erworben werden, nicht jedoch für zukünftig noch zu errichtende Betriebe.

Die Grundverkehrsbehörde verweigert ihre Genehmigung, wenn der Landwirt bereits über ausreichend geeigneten Boden verfügt und diesen nicht umfassend selbst nutzt. Dementsprechend muss ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung u.a. auch Angaben zur Grösse des landwirtschaftlichen Betriebes (bspw. Anzahl und Art der Tiere, Grösse der Anbaufläche, Produktionsarten und Produktionsmengen etc.) enthalten.

## **4.7 Überbauung/Sanierung**

### **4.7.1 Voraussetzungen**

Ein berechtigtes Interesse ist gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. f GVG dann vorhanden, wenn das zu erwerbende Grundstück einer Überbauung mit Eigentums- oder Mietwohnungen oder der Erstellung von gewerblichen Räumlichkeiten dient und folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- aa) die Überbauung muss zur Deckung des inländischen Bedarfs an Eigentums- Wohnungen oder Mietwohnungen oder gewerblichen Räumlichkeiten beitragen;
- bb) für die Überbauung muss ein Vorprojekt samt Baubeschrieb unterbreitet werden;

- cc) die geplante Überbauung muss in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksfläche stehen und in der zeitlich vorgegebenen Frist durchgeführt werden;
- dd) die Überbauung muss den orts- und landesplanerischen Vorschriften und Richtlinien entsprechen;
- ee) der Erwerber des inländischen Grundstücks muss Landesangehöriger (Liechtensteiner oder EWR-Staatsangehöriger) oder eine juristische Person mit Sitz im Inland sein;
- ff) der Erwerber darf nicht Eigentümer eines baureifen Grundstücks sein, das für eine Überbauung im Sinne von Unterbst. aa) geeignet wäre.

Die geplante Überbauung muss somit dem Fremdbedarf, d.h. der Errichtung von Miet- oder Eigentumswohnungen bzw. gewerblichen Räumlichkeiten für Dritte, dienen. Zwar ist ein minimaler Eigenbedarf zulässig, dieser darf aber nicht mehr als 30 % der Fläche betragen.

In der Regel sind Grundstücke, welche unter Geltendmachung des Überbauungsinteresses erworben werden, noch nicht überbaut. Es kann aber auch ein bereits bebautes Grundstück unter Geltendmachung des Überbauungsinteresses erworben werden, wenn

- das sich darauf befindliche Gebäude abgebrochen wird und das Grundstück gemäss vorzulegendem Vorprojekt überbaut wird;
- das sich darauf befindliche Gebäude in eine Überbauung gemäss vorzulegendem Vorprojekt integriert wird; oder
- das sich darauf befindliche Gebäude gemäss vorzulegendem Vorprojekt grundlegen saniert wird ("Sanierungsinteresse").

## 4.7.2 Berechtigte Personen

Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. f Unterbst. ee GVG können sowohl Landesangehörige als auch juristische Personen mit Sitz im Inland das Überbauungsinteresse geltend machen. Auch Stiftungen, Anstalten ohne Mitglieder und stiftungsähnliche Treuunternehmen können unter Geltendmachung des Überbauungsinteresses Grundstücke für sich selbst (d.h. nicht nur für ihre Begünstigten gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. i GVG, vgl. hierzu Ziff. 4.10) erwerben. Im Gegensatz zu anderen juristischen Personen unterstehen sie dabei jedoch der Aufsicht der Grundverkehrsbehörde nach Art. 24a GVG (Urteil des VGH vom 29.04.2021 zu VGH 2020/108).

Nach Art. 4 Abs. 1 Bst. a GVG sind Landesangehörige alle Personen mit liechtensteinischem Landesbürgerrecht. Diesen gleichgestellt sind alle Angehörigen derjenigen Staaten, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie Landesangehörige zu behandeln sind. Natürliche und juristische Personen, die aufgrund des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Grunderwerb im Inland berechtigt sind, können Eigentum an Grundstücken unter denselben Voraussetzungen wie Landesangehörige und inländische juristische Personen erwerben (Art. 4 Abs. 2 GVG).

Der Erwerb ist somit grundsätzlich nur durch liechtensteinische oder EWR-Staatsangehörige, nicht jedoch auch durch schweizerische Staatsangehörige möglich.

Nach Art. 4 Abs. 1 Bst. b GVG sind inländische juristische Personen alle Verbandspersonen des liechtensteinischen Rechtes mit Hauptsitz im Inland. Diesen gleichgestellt sind alle juristischen Personen des ausländischen Rechtes mit Hauptsitz in einem anderen Staat, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie inländische juristische Personen zu behandeln sind. Alle anderen juristischen Personen sind im Sinne dieses Gesetzes ausländische

juristische Personen und daher nicht zum Erwerb eines Grundstücks gestützt auf das Überbauungsinteresse berechtigt.

Art. 8 Abs. 2 GVV bestimmt, dass eine inländische juristische Person ein berechtigtes Interesse nach Art. 6 Abs. 1 Bst. f GVG nur geltend machen kann, wenn sämtliche Anteilsinhaber Landesangehörige oder inländische juristische Personen sind. Diese Bestimmung ist gemäss Urteil des VGH vom 29.04.2021 zu VGH 2020/108 für Stiftungen so auszulegen, dass die Begünstigten Landesangehörige oder inländische juristische Personen sein müssen, was anhand der Beistatuten überprüft werden kann.

Relevant ist insofern letztlich, wer Anteilsinhaber ist. Dies lässt sich am einfachsten anhand eines Beispiels veranschaulichen: Der ABC AG mit Sitz im Ausland ist die Geltendmachung des Überbauungsinteresses grundsätzlich verwehrt. Da jedoch gemäss Aktienbuch der ABC AG ein österreichischer Staatsbürger als Aktionär fungiert, kann die ABC AG sich beim Erwerb eines Grundstückes nach grundverkehrsbehördlicher Praxis dennoch auf das Überbauungsinteresse stützen.

Nach Ansicht der Verfasser geht die Definition der inländischen juristischen Person gemäss Art. 8 Abs. 2 GVV über die gesetzliche Definition des Art. 4 Abs. 1 Bst. b GVG hinaus und ist eine derart einschränkende Auslegung des Begriffs der inländischen juristischen Person damit nicht zulässig.

In diesem Zusammenhang hat vor kurzem auch die Beschwerdekommision in Verwaltungsangelegenheiten festgehalten, dass eine verfassungs- und gesetzeskonforme Auslegung der Verordnungsbestimmung in Art. 8 Abs. 2 GVV zum Ergebnis führen muss, dass eine inländische juristische Person, deren Anteile zu 50% durch eine natürliche Person mit liechtensteinischer Staatsangehörigkeit und Wohnsitz in Liechtenstein sowie zu 50% durch eine natürliche Person mit

schweizerischer Staatsangehörigkeit und Wohnsitz in Liechtenstein gehalten werden, ebenfalls ein Grundstück unter Geltendmachung des Überbauungsinteresses erwerben kann (Entscheidung der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten vom 19.12.2023 zu VBK 2023/85).

#### **4.7.3 Genehmigung unter Erteilung einer Auflage**

Macht der Erwerber für den Erwerb eines Grundstücks das Überbauungsinteresse gelten, kann die Genehmigung unter der Auflage (vgl. dazu Ziff. 6) erteilt werden, dass die Überbauung innert einer bestimmten angemessenen Frist zu beginnen und planmassig zu vollenden ist (Art. 10 Abs. 1 Bst. d GVV). Diese Fristen werden im Grundbuch entsprechend festgehalten.

#### **4.8 Sozialer Wohnungsbau**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag dann erteilt, wenn das zu erwerbende Grundstück Zwecken des sozialen Wohnungsbaues dient und der Erwerb durch eine gemeinnützige juristische Person mit Sitz oder Zweigniederlassung im Inland erfolgt, die im Inland Steuerbefreiung genießt (Art. 6 Abs. 1 Bst. g GVG).

Unter sozialem Wohnungsbau wird die staatlich geförderte Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnungen für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, verstanden.

Eine juristische Person gilt als gemeinnützig, wenn sie Anliegen der Allgemeinheit fördert und nicht nur im Interesse eines bestimmten Personenkreises (z.B. Aktionäre oder Begünstigte) handelt.

Im Falle der Genehmigung des Erwerbs von Grundstücken, die dem sozialen Wohnungsbau dienen, kann die Grundverkehrsbehörde ihre Genehmigung insbesondere unter der Auflage eines Veräusserungsverbots für die Dauer von 10 Jahren ab Rechtskraft der Genehmigung erteilen oder unter der Auflage einer Verpflichtung, das Grundstück ausschliesslich und dauernd Zwecken des sozialen Wohnungsbaues zuzuführen (Art. 10 Abs. 1 Bst. c GVV).

#### **4.9 Landwirtschaftliche Nutzung**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag dann erteilt, wenn das zu erwerbende Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltener Boden darstellt und der Erwerber ein im Inland wohnhafter Landesangehöriger ist, der keinen solchen Grundbesitz zur Nutzung hat. Als Landesangehörige gelten alle Personen mit liechtensteinischem Landesbürgerrecht. Diesen gleichgestellt sind alle Angehörigen derjenigen Staaten, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie Landesangehörige zu behandeln sind (Schweiz und EWR-Staaten). Drittstaatsangehörige sind im Sinne des GVG Ausländer (Art. 4 Abs. 1 Bst. a GVG).

Das berechtigte Interesse gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. h GVG kann somit von Liechtensteinern, Schweizern und EWR-Staatsangehörigen geltend gemacht werden, welche ihren Wohnsitz im Inland haben. Im Gegensatz zum berechtigten Interesse gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. e GVG muss es sich beim Erwerber nicht um einen Landwirt handeln.

Dieses berechtigte Interesse kann lediglich beim Erwerb von Boden, welcher der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist, geltend gemacht werden. Als solche Böden gelten unabhängig von der Zonenzuteilung jene Grundstücke, bei denen faktisch ausser der landwirtschaftlichen Nutzung keine andere Nutzung erlaubt ist sowie Waldflächen gemäss den Zonenplänen der Gemeinde. Das zu erwerbende



Grundstück darf eine Fläche von maximal 2'500 m<sup>2</sup> haben. Ein geringfügiger Mehrerwerb kann im Einzelfall und ausnahmsweise genehmigt werden (Art. 9 GVV). Es dürfen zudem auch mehrere Grundstücke bis zur maximalen Gesamtgrösse von 2'500 m<sup>2</sup> erworben werden und kann ein Grundstück, welches diese maximale Gesamtgrösse von 2'500 m<sup>2</sup> überschreitet, auch im Miteigentum erworben werden.

Grundstücke in der Bauzone können im Übrigen nie im Landwirtschaftsinteresse gekauft werden; auch dann nicht, wenn sie noch nicht baureif sind.

#### **4.10 Berechtigtes Interesse eines Begünstigten einer Stiftung, einer Anstalt ohne Mitglieder oder eines stiftungsähnlichen Treuunternehmens mit Persönlichkeit**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag insbesondere dann erteilt, wenn das zu erwerbende Grundstück einer Stiftung, einer Anstalt ohne Mitglieder oder einem stiftungsähnlichen Treuunternehmen dazu dient, einem Begünstigten ein berechtigtes Interesse zu decken.

Zu den möglichen berechtigten Interessen, welche die Stiftung, Anstalt ohne Mitglieder oder das stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Persönlichkeit für ihren Begünstigten geltend machen kann, zählen das bereits gegebenen Wohnbedürfnis, das Erholungsbedürfnis, das Betriebsstätteninteresse sowie das Landwirtschaftsinteresse für haupt- oder nebenberuflichen Landwirte bzw. für Grundstücke bis zu 2'500 m<sup>2</sup> für im Inland wohnhafte Personen (Art. 6 Abs. 1 Bst. i GVG). Im Gesetzestext wird das Überbauungsinteresse zwar nicht ausdrücklich angeführt, eine Stiftung oder Anstalt ohne Mitglieder oder ein stiftungsähnliches Treuunternehmen mit Persönlichkeit kann jedoch auch das Überbauungsinteresse

für einen Begünstigten geltend machen (Urteil des VGH vom 29.04.2021 zu VGH 2020/108).

Damit die Stiftung, die Anstalt ohne Mitglieder oder das stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Persönlichkeit zwecks Deckung eines der vorstehend erwähnten berechtigten Interessen für einen Begünstigten ein Grundstück erwerben kann, müssen die konstituierenden Dokumente zudem folgende Voraussetzungen erfüllen (Art. 6 Abs. 1 Bst. i Unterbst. aa bis ee GVG):

- die Zweckbestimmung sieht ausdrücklich den Erwerb und das Halten von Grundstücken im Inland vor;
- die Begünstigtenregelung ordnet das zu erwerbende Grundstück eindeutig einem bestimmten Begünstigten zu;
- der Begünstigte stimmt mit separater Erklärung seiner Begünstigung ausdrücklich zu und lässt sich das Grundstück grundverkehrsrechtlich zuordnen;
- die Abänderungsbestimmung sieht vor, dass insbesondere die Abänderung der Zweckbestimmung, der Begünstigtenregelung und der Bestimmungen über die Auflösung und Liquidation der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde sowie jede Abänderung der Begünstigtenregelung der separaten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen;
- die Stiftung, Anstalt ohne Mitglieder oder das stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Persönlichkeit ist ausdrücklich der Aufsicht der Grundverkehrsbehörde unterstellt.

## **5 ERWERB OHNE BERECHTIGTES INTERESSE**

Unter bestimmten Voraussetzungen bedarf der Erwerb eines inländischen Grundstücks keines berechtigten Interesses nach Art. 6 GVG, sondern kann der Erwerb auf Art. 5 GVG gestützt werden. Hierzu zählt der Erwerb durch Angehörige (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte oder Wahl- oder Pflegekinder), der

Erwerb im Wege eines Tausches mit einem gleichwertigen Grundstück und der Erwerb im Rahmen einer Verlassenschaft. Selbiges gilt, wenn das zu erwerbende Grundstück einen gleichwertigen Ersatz für ein an Land oder Gemeinde abgegebenes Grundstück darstellt oder das Grundstück im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben wird.

### **5.1 Erwerb durch Angehörige (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte oder Wahl- oder Pflegekinder)**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag dann erteilt, wenn der Erwerb durch einen Ehegatten, einen eingetragenen Partner, einen Blutsverwandten in auf- oder absteigender Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder durch ein Wahl- oder Pflegekind erfolgt. Der Erwerb von Angehörigen in einem solchen „Näheverhältnis“ kann somit ohne Geltendmachung eines berechtigten Interesses erfolgen. Übersteigt das „Näheverhältnis“ hingegen den dritten Grad der Seitenlinie ist für den Erwerb eines Grundstücks ein berechtigtes Interesse nach Art. 6 GVG erforderlich (z.B. zwischen Cousins/Cousinen).

Ehegatten werden von der Grundverkehrsbehörde hierbei nach einer Scheidung noch während 6 Monaten wie nahe Angehörige i.S.v. Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. aa GVG behandelt, sodass ausreichend Zeit verbleibt, um allfällige im Rahmen des Scheidungsverfahrens beschlossene Eigentumsübertragungen grundbücherlich durchführen zu können.

Bei der Veräußerung eines Grundstücks an nahe Angehörige gilt es zu beachten, dass die Grundverkehrsbehörde im Anschluss an eine solche Veräußerung eine „Grundverkehrssperre“ von bis zu fünf Jahren über die an einen Angehörigen

veräussernde Person verhängt bzw. das betroffene Grundstück während fünf Jahren grundverkehrsrechtlich weiterhin dem Veräusserer zugerechnet wird.

Zweck dieser „Grundverkehrssperre“ ist es, eine dem Grundverkehrsgesetz widersprechende Konzentration von Grund und Boden zu vermeiden und die Umgehungen der grundverkehrsbehördlichen Beschränkungen zu vermeiden. Insofern können Erwachsene, deren gegebenes inländisches Wohnbedürfnis bereits gedeckt ist (zwei Stockwerkeigentumseinheiten oder eine Stockwerkeigentumseinheit und ein Grundstück) diese Beschränkung nicht dadurch umgehen, dass sie über ihr minderjähriges Kind (unter Geltendmachung des künftigen inländischen Wohnbedürfnisses) ein Grundstück erwerben, sich dieses unmittelbar im Anschluss daran als dessen nahe Angehörige wieder (rück)übertragen lassen und anschliessend erneut ein Grundstück über dieses minderjährige Kind erwerben. Im Zeitraum der „Grundverkehrssperre“ könnte das betroffene minderjährige Kind jedenfalls kein Grundstück mehr unter Geltendmachung des künftigen inländischen Wohninteresses erwerben.

## **5.2 Erwerb im Wege eines Tausches mit einem gleichwertigen Grundstück**

Gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. cc GVG wird die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken erteilt, wenn der Erwerb im Wege eines Tausches mit einem gleichwertigen Grundstück erfolgt.

Die Gleichwertigkeit der Grundstücke wird insbesondere aufgrund des Flächenmasses, der Ausnützungsziffer und der Zonenzugehörigkeit (Art. 5a GVV) beurteilt; dies unabhängig davon, ob der Marktwert bzw. der Tauschpreis der beiden Grundstücke gleichwertig ist oder nicht. Liegt keine Gleichwertigkeit nach

den vorstehend erwähnten Kriterien vor, kann diese auch nicht durch eine allfällige Ausgleichszahlung erreicht werden (Art. 5a Abs. 2 GVV).

Da im Hinblick auf das Kriterium des Flächenmasses eine exakte Gleichwertigkeit praktisch ausgeschlossen ist, wird in der grundverkehrsbehördlichen Praxis eine Differenz von 10 % der getauschten Flächen als tolerierbar angesehen. Die maximal zulässige Differenz darf zudem eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dies lässt sich anhand von folgendem Beispiel veranschaulichen:

<b>Vaduzer Grundstück Nr. 1</b>	<b>Ruggeller Grundstück Nr. 2</b>	<b>keine Gleichwertigkeit</b>
Wohnzone	Wohnzone	
AZ 0.6	AZ 0.6	
Fläche von 500 m <sup>2</sup>	Fläche von 750 m <sup>2</sup>	

Wie oben ausgeführt, beurteilt sich die Gleichwertigkeit der Grundstücke insbesondere anhand der Ausnützungsziffer und der Zonenzugehörigkeit:

<b>Triesenberger Grundstück Nr. 3</b>	<b>Eschner Grundstück Nr. 4</b>	<b>keine Gleichwertigkeit</b>
Erholungsgebiet (Masescha)	Wohnzone	
AZ 0.6	AZ 0.7	
Fläche von 300 m <sup>2</sup>	Fläche von 300 m <sup>2</sup>	

Wird ein Grundstück mit einer Stockwerkeigentumseinheit getauscht, ist für die Beurteilung der Gleichwertigkeit der Stockwerkanteil (Wertquote am Stammgrundstück) auf die Gesamtfläche des Stammgrundstücks umzulegen:

<b>Balzner Stockwerkeigentums- einheit Nr. S5</b>	<b>Triesner Grundstück Nr. 6</b>	<b>Gleichwertigkeit</b>
Wohnzone	Wohnzone	

AZ 0.6	AZ 0.6	
500/1000 von einer Fläche von 600 m <sup>2</sup>	Fläche von 300 m <sup>2</sup>	

Wird bspw. ein Grundstück gegen eine Stockwerkeigentumseinheit (vgl. nachfolgendes Beispiel) getauscht oder werden zwei unterschiedlich grosse Grundstücke getauscht, muss nur bei derjenigen Vertragspartei ein berechtigtes Interesse vorhanden sein, welche die grössere Fläche erwirbt. Der Erwerber der Stockwerkeigentumseinheit kann somit unabhängig davon, ob eine Gleichwertigkeit im grundverkehrsrechtlichen Sinn vorliegt oder nicht, den Erwerb im Wege eines Tausches mit einem gleichwertigen Grundstück geltend machen. Der Erwerber des grösseren Grundstücks muss demgegenüber ein berechtigtes Interesse (z.B. Wohninteresse oder Überbauungsinteresse) geltend machen:

<b>Maurer Stockwerkeigentumseinheit Nr. S7</b>	<b>Plankner Grundstück Nr. 8</b>	<b>Gleichwertigkeit für den Erwerber der Maurer Stockwerkeigentumseinheit ist erfüllt (für den Erwerber des Plankner Grundstücks hingegen nicht, weshalb dieser ein berechtigtes Interesse geltend machen müsste)</b>
Wohnzone	Wohnzone	
AZ 0.8	AZ 0.7	
500/1000 von einer Fläche von 400 m <sup>2</sup>	Fläche von 500 m <sup>2</sup>	

### 5.3 **Das zu erwerbende Grundstück stellt einen gleichwertigen Ersatz für ein an Land oder Gemeinde abgegebenes Grundstück dar**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag insbesondere dann erteilt, wenn das zu erwerbende Grundstück einen gleichwertigen Ersatz für ein an Land oder Gemeinde abgegebenes Grundstück

darstellt, wobei hinsichtlich der Gleichwertigkeit auf die obigen Ausführungen verwiesen werden kann (Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. cc GVG).

Für das Land oder eine Gemeinde innerhalb ihres Hoheitsgebietes ist der Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Übrigen nicht genehmigungspflichtig (Art. 3 Bst. a GVG).

#### **5.4 Erwerb im Rahmen einer Verlassenschaft**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag insbesondere dann erteilt, wenn der Erwerb aufgrund eines Testaments, Kodizills, Erbvertrages oder Vermächtnisvertrages erfolgt (ausgenommen hiervon sind Schenkungen auf den Todesfall). Wird ein Grundstück im Rahmen einer Verlassenschaft erworben, bedarf es somit keines berechtigten Interesses (Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. dd GVG).

Das Testament, der Erbvertrag bzw. der Vermächtnisvertrag müssen der Grundverkehrsbehörde nicht bereits beim Abschluss zur Genehmigung vorgelegt werden, sondern erst mit dem entsprechenden gerichtlichen Einantwortungsbeschluss. Nach Eintritt der Rechtskraft wird der Einantwortungsbeschluss durch das Fürstliche Landgericht von Amts wegen ans Amt für Justiz übermittelt.

#### **5.5 Erwerb im Wege einer Zwangsversteigerung**

Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag insbesondere dann erteilt, wenn der Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt, wobei vorausgesetzt wird, dass der Zuschlag an eine volljährige Person mit Liechtensteiner oder EWR-Staatsangehörigkeit mit

oder ohne Wohnsitz im Inland sowie Schweizer Staatsangehörigkeit mit Wohnsitz im Inland bzw. an eine juristische Person mit Sitz im Inland oder im EWR erteilt wird.

Unter Zwangsversteigerungen im Sinne des GVG werden lediglich exekutive Versteigerungen verstanden, d.h. Versteigerungen aufgrund eines Exekutionstitels, welche der Eintreibung von Schulden des Grundeigentümers durch dessen Gläubiger dienen. Freiwillige Versteigerungen bzw. die Aufhebung von Mit- und Gesamteigentum im Versteigerungsverfahren fallen nicht unter die Bestimmung des Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. ee GVG, weshalb für den Erwerb solcher Grundstücke ein berechtigtes Interesse geltend gemacht werden muss.

Da die Grundverkehrsbehörde gemäss Art. 3 Abs. 1 GVV bei der Ausübung eines gesetzlichen oder rechtsgeschäftlich begründeten Vorkaufsrechtes das berechnete Interesse jedoch als vorhanden annimmt und Miteigentümer gemäss Art. 66 Abs. 1 SR ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichteigentümer, der einen Anteil erwirbt, haben, kann ein ersteigernder Miteigentümer den Miteigentumsanteil eines oder mehrerer anderen Miteigentümer im freiwilligen Versteigerungsverfahren auch ohne Geltendmachung eines berechtigten Interesses i.S.v. Art. 6 GVG erwerben.

## **6 BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN**

Um die Verwendung des Grundstückes zu dem Zwecke sicherzustellen, den der Erwerber geltend macht, kann die Grundverkehrsbehörde den Erwerb von Eigentum an Grundstücken auch unter Bedingungen und Auflagen erteilen (Art. 7 Abs. 1 GVG).

Wird der Erwerb von Eigentum an Grundstücken unter Bedingungen oder Auflagen genehmigt, sind diese in der Entscheidung der Grundverkehrsbehörde



vollumfänglich und genau zu umschreiben, so dass ihre Erfüllung oder Einhaltung jederzeit überprüft werden kann (Art. 7 Abs. 2 GVG).

Abhängig vom jeweils geltend gemachten berechtigten Interesse, erteilt die Grundverkehrsbehörde ihre Genehmigung auch nur unter bestimmten Auflagen, welche im Grundbuch oder im Handelsregister als öffentlich-rechtliche Auflagen anzumerken sind (Art. 7 Abs. 4 GVG).

Auflagen, deren Erfüllung sich für den Erwerber infolge veränderter Verhältnisse als unmöglich oder unzumutbar erweisen, sind über Antrag des Erwerbers ganz oder teilweise zu widerrufen (Art. 11 GVV). Diese Widerrufsmöglichkeit wird von der Grundverkehrsbehörde restriktiv gehandhabt und sind die Anforderungen für einen solchen Widerruf in der Praxis relativ hoch.

Erteilt die Grundverkehrsbehörde eine Genehmigung unter Auflage, hat sie die Genehmigung gemäss Art. 19 GVG von Amts wegen oder auf Antrag zu widerrufen, wenn der Erwerber die Auflage nicht einhält. Der rechtskräftige Widerruf der Genehmigung hat die Nichtigkeit des Erwerbsgeschäftes zur Folge (Art. 25 Abs. 1 Bst. d GVG) und es ist deshalb gemäss Art. 27 GVG von Amtes wegen das Verfahren auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes einzuleiten.

Der Widerruf einer Genehmigung ist allerdings immer als ultima ratio zu sehen und nur dann von der Grundverkehrsbehörde zu verfügen, wenn keine andere Massnahme besteht, mit welcher der gesetzmässige Zustand hergestellt werden kann. Art. 11 Abs. 1a GVV sieht bei einer Auflage mit einer Frist vor, dass auf begründeten Antrag des Erwerbers diese Frist zur Erfüllung der Auflage angemessen verlängert werden kann.

## GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Gemäss Art. 15 GVG sind genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte binnen 4 Monaten nach ihrem Abschluss bei sonstiger Nichtigkeit der Grundverkehrsbehörde vorzulegen. Diese 4-monatige Frist beginnt, sobald der Vertrag von allen Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

Der Erwerber hat genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte unter Verwendung eines amtlichen Formulars nach Massgabe von Art. 15 GVG der Grundverkehrsbehörde vorzulegen (Art. 12 Abs. 1 GVV). In den Fällen nach Art. 5 Abs. 1 Bst. b Unterbst. dd und ee GVG, d.h. beim Erwerb aufgrund eines Testaments, Kodizills, Erbvertrags oder Vermächtnisvertrags sowie beim Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung, hat das zuständige Gericht genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte der Grundverkehrsbehörde zu übermitteln, sobald eine entsprechende rechtskräftige Entscheidung (z.B. Beschluss über die Erteilung eines Zuschlags oder Einantwortungsbeschluss) vorliegt (Art. 12 Abs. 3 GVV).

Dem Antrag auf Genehmigung des Rechtsgeschäfts sind die im amtlichen Formular angeführten Beilagen beizufügen (Art. 13 Abs. 1 GVV). Die erforderlichen Beilagen hängen vom jeweils geltend gemachten berechtigten Interesse bzw. der jeweils einschlägigen Voraussetzung gemäss Art. 5 Abs. 2 GVG ab. So müssen bspw. bei der Geltendmachung des Überbauungsinteresses neben dem entsprechenden Vertrag u.a. auch ein Vorprojekt und Baubeschrieb beigelegt werden und Angaben darüber gemacht werden, ob die Überbauung zur Deckung des inländischen Bedarfs an Eigentum oder Mietwohnungen oder zur Deckung des inländischen Bedarfs an gewerblichen Räumlichkeiten beitragen soll. Sofern der Erwerb bspw. durch einen nahen Familienangehörigen erfolgen soll, muss das geltend gemachte Verwandtschaftsverhältnis mittels einer Kopie des Familienbüchleins oder eines Auszugs aus dem Familienregister des Zivilstandsamts belegt werden. Im Einzelfall kann die Grundverkehrsbehörde die

Beteiligten auch dazu auffordern, weitere Beilagen vorzulegen (Art. 13 Abs. 3 GVV).

Die Grundverkehrsbehörde entscheidet über Anträge auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung jeweils mit Verfügung und bringt bei antragsgemässer Genehmigung einen amtlichen Vermerk auf dem eingereichten Vertrag an (Art. 16 GVG).

Nach erfolgter Entscheidung stellt die Grundverkehrsbehörde ihre Verfügung jeder Vertragspartei schriftlich zu. Gegen ablehnende Entscheidungen der Grundverkehrsbehörde kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden. Gegen Entscheidungen der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten kann zudem binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden (Art. 18 GVG).

In der Praxis verzichtet die Grundverkehrsbehörde bei gutheissenden Verfügungen bzw. Verfügungen, welche dem Antrag des Erwerbs vollinhaltlich entsprechen, auf die förmliche Einräumung eines Rechtsmittels und der Vertrag wird an die Steuerverwaltung, Abteilung Grundstücksgewinnsteuer, zur Behandlung übergeben. Erfolgt die Genehmigung jedoch unter einer Auflage (z.B. Beginn der Überbauung gemäss Bebauungsplan bis zum 31.10.2025 sowie Fertigstellung der Überbauung gemäss Bebauungsplan bis zum 31.04.2027), wird eine förmliche Rechtsmittelfrist eingeräumt und wartet die Grundverkehrsbehörde auch bei dem Antrag des Erwerbers vollinhaltlich entsprechenden Verfügungen vor Übermittlung des Geschäfts an die Steuerverwaltung die 14-tägige Rechtsmittelfrist ab. Um den Prozess zu beschleunigen, geben die Vertragsparteien in der Praxis oftmals einen Rechtsmittelverzicht ab.

Sobald die Grundstücksgewinnsteuern von der verpflichteten Vertragspartei bezahlt wurden, wird das Geschäft von der Steuerverwaltung an das Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, übergeben und wird der Vertrag "verbüchert" bzw. im Grundbuch eingetragen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken sind von den involvierten Parteien u.a. Gebühren für die Beglaubigung der Unterschriften auf den Verträgen zu entrichten. I.d.R. werden so viele Vertragsfassungen ausgefertigt, dass jede Vertragspartei einen Vertrag im Original erhält und ein Exemplar beim Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch, verbleiben kann, wobei letzteres Vertragsexemplar beglaubigt unterzeichnet sein muss. Beglaubigungen erstellen das Fürstliche Landgericht, das Amt für Justiz, die Gemeinden sowie Notare.

Zudem fallen Gebühren für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung sowie für die Eintragung im Grundbuch (Grundbuchgebühren) an. Die Gebühren für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung belaufen sich je nach Aufwand zwischen CHF 200.00 und CHF 1'000.00 (Art. 20 Abs. 1 Bst. a GVV). Die Grundbuchgebühren für den Erwerb von Eigentum, Eigentumsanteilen und Baurechten (sog. Handänderungsgebühren) betragen 6 ‰ des Wertes der Gegenleistung; bei Fehlen einer solchen Gegenleistung (z.B. bei einem wertgleichen Tausch) 6 ‰ des Steuerschätzwertes, mindestens jedoch CHF 200.00 je Handänderung. Bei einem Erwerb im Zuge von rechtsgestaltenden Entscheidungen der Gerichte (z.B. Einantwortungsbeschluss oder Beschluss über die Erteilung eines Zuschlages) belaufen sich die Gebühren auf CHF 200.00 je Handänderung (Anhang 1 Bst. b Unterbst. a der Verordnung über die Grundbuch- und Handelsregistergebühren).

Die Grundverkehrsbehörde übt über Stiftungen, Anstalten ohne Mitglieder sowie über stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Persönlichkeit im Hinblick auf den Erwerb oder das Halten von Eigentum an im Inland gelegenen Grundstücken die Aufsicht über die Einhaltung des Grundverkehrsgesetzes aus. Soweit die Zweckbestimmung oder Begünstigtenregelung in den konstituierenden Dokumenten von Stiftungen, Anstalten ohne Mitglieder oder stiftungsähnlichen Treuunternehmen mit Persönlichkeit, die Grundstücke erworben haben, abgeändert oder eine solche Verbandsperson aufgelöst oder liquidiert wird, ist, wie bereits erwähnt, vor der formalen Abänderung oder vor der Veräußerung des Grundstücks die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde einzuholen (Art. 24a GVG).

Die Grundverkehrsbehörde kann im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit nach Art. 24a GVG von Stiftungen, Anstalten ohne Mitglieder und stiftungsähnlichen Treuunternehmen sämtliche Auskünfte und Unterlagen verlangen, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt (Art. 16 GVV).

### **III. IMMOBILIENSTEUERRECHT**

#### **1 VERMÖGENSSTEUER**

##### **1.1 Immobilien als steuerpflichtiges Vermögen**

In Liechtenstein ist das Vermögen nicht steuerfrei. Es ist in der Steuererklärung zu deklarieren. Gebäude und Grundstücke sind grundsätzlich nach dem Ertragswert, mindestens jedoch mit dem Steuerschätzwert zu bewerten (Art. 12 Abs. 2 SteG).

Bei unbebauten Grundstücken gilt in der Praxis seit Langem eine steuerschonende Bewertung von CHF 5.00 pro Klafter bzw. rund CHF 1.39 pro m<sup>2</sup>; und zwar unabhängig von der Zonenzugehörigkeit und damit unabhängig vom effektiven Verkehrswert des Grundstückes. Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken liegt häufig bei einem Vielfachen des Steuerschätzwertes. Für Grundstücke an guter Lage, vor allem in Vaduz und Schaan, sind Klafterpreise von über CHF 10'000.00 bzw. Quadratmeterpreise von über CHF 3'000.00 an der Tagesordnung. Wer also Vermögenssteuer sparen will, kann dies durch den Erwerb von unbebauten Grundstücken tun.

Der Steuerschätzwert von Gebäuden ist abhängig von den Baukosten. Berücksichtigt wird weiter die Anzahl der Kubikmeter multipliziert mit an den Baukostenindex angepassten Faktoren. Insbesondere bei Renditeobjekten wird auch ein Ertragswert berücksichtigt.

Von den Baukosten abzuziehen sind grundsätzlich ausserordentliche Baukosten, wie etwa für spezifische Hangsicherungen oder sonstige ausserordentliche

Kosten. Auch Luxusbauteile, welche keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft haben, können in beschränktem Umfang abgezogen werden.

Darüber hinaus gewährt die Steuerverwaltung einen Immobilitätsabzug von 10 % in den Gemeinden Vaduz, Schaan und Triesen sowie 15 % in den übrigen Gemeinden.

## **1.2 Sollertrag**

Das steuerpflichtige Vermögen wird nicht mit einem Vermögenssteuersatz besteuert, sondern mit einem jährlich im Finanzgesetz festzulegenden Zinssatz verzinst und so der standardisierte Vermögensertrag, der sog. Sollertrag, ermittelt (Art. 5 SteG). Der Sollertragsatz liegt seit Jahren unverändert bei 4 %. Der Sollertrag stellt Erwerb dar und unterliegt der Erwerbssteuer (Art. 14 Abs. 2 Bst. I SteG). Das bedeutet also bei einem steuerpflichtigen Vermögen von CHF 1 Million, dass von einem standardisierten Vermögensertrag von CHF 40'000.00 ausgegangen und dieser Betrag dem Erwerb hinzugerechnet wird.

Der Erwerbsteuerersatz ist progressiv. Der Höchstarif beträgt (ohne Berücksichtigung der Abzüge) 8 % (Art. 19 SteG). Hinzu gerechnet wird ein Gemeindesteuerzuschlag, der zwischen 150 % und 250 % liegt. Der Gemeindesteuerzuschlag wird jährlich vom Gemeinderat der betreffenden Gemeinde festgesetzt (Art. 75 Abs. 3 SteG). Entsprechend wird das Vermögen in der höchsten Progression letztlich mit zwischen 0.8 % und 1.12 % besteuert.

## **2 ERWERBSSTEUER**

### **2.1 Grundzüge**

Der Erwerbssteuer unterliegen grundsätzlich alle in Geld oder Geldeswert bestehenden Einkünfte (Art. 14 Abs. 1 SteG). Art. 14 Abs. 2 SteG enthält eine nicht abschliessende Aufzählung der verschiedenen Erwerbe. Hierzu gehört auch der Sollertrag des steuerpflichtigen Vermögens (Art. 14 Abs. 2 Bst. I SteG).

Das Steuergesetz enthält in Art. 15 auch eine lange Liste von Einkünften und Erwerben, die nicht der Erwerbssteuer unterstehen. Hierzu gehören vor allem Vermögenserträge (Art. 15 Abs. 1 Bst. a SteG), Dividenden aus Beteiligungen an juristischen Personen (Art. 15 Abs. 2 Bst. n SteG) sowie Kapitalgewinne (Art. 15 Abs. 2 Bst. m und o SteG).

Der Erwerbssteuersatz ist progressiv. Der Maximalsteuersatz der Landessteuer beträgt 8 % (Art. 19 SteG). Hinzu kommt ein Gemeindesteuerzuschlag von 150 % bis 250 %, der jährlich vom Gemeinderat der jeweiligen Gemeinde festgelegt wird (Art. 75 Abs. 3 SteG).

### **2.2 Steuerfreier Erwerb im Zusammenhang mit Immobilien**

Sämtliche Vermögenserträge sind steuerfrei (Art. 15 Abs. 1 Bst. a SteG). Zu den (steuerfreien) Vermögenserträgen gehören auch Mieterträge.

Ebenfalls nicht der Erwerbsteuer unterliegen inländische Grundstücksgewinne. Diese unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Von der Erwerbsteuer ausgenommen sind auch Kapitalgewinne aus der Veräusserung von ausländischen Grundstücken (Art. 15 Abs. 2 Bst. I SteG).



Wenn allerdings bei selbständig erwerbenden Personen Grundstücke zum Geschäftsvermögen gehören und diese während der Geschäftstätigkeit abgeschrieben wurden, sind die Abschreibungen bei einem Verkauf über dem Buchwert zunächst wieder einzubringen und unterliegen der Erwerbsteuer. Grundstücksgewinne über dem Anschaffungswert unterliegen in diesem Fall der Grundstücksgewinnsteuer (Art. 15 Abs. 2 Bst. l und m SteG).

### **3 ERTRAGSSTEUER**

Juristische Personen unterliegen der Ertragssteuer. Steuerobjekt der Ertragssteuer ist der Reinertrag, also grundsätzlich der in der Jahresrechnung ausgewiesene Gewinn. Der Steuersatz der Ertragssteuer beträgt 12.5 % (Art. 61 SteG); und zwar unabhängig von der Höhe des steuerpflichtigen Reinertrages. Es handelt sich also um eine sog. flat tax rate.

Juristische Personen haben ihre Immobilien zum Anschaffungswert zu bilanzieren. Abschreibungen auf Immobilien von jährlich 5 % (Art. 26 Abs. 2 Bst. a SteV) werden bis zum Steuerwert anerkannt.

Mieterträge der inländischen Liegenschaften von juristischen Personen sind als Erträge zu verbuchen und unterliegen der Ertragssteuer (Art. 44 Abs. 3 Bst. b SteG). Mieterträge aus im Ausland gelegenen Liegenschaften unterliegen hingegen nicht der Ertragssteuer (Art. 48 Abs. 1 Bst. c SteG). Hier gilt der Grundsatz der Besteuerung am Ort der gelegenen Sache.

Einen steuerfreien Ertrag stellen auch inländische Grundstücksgewinne dar, soweit diese im Inland der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen. Der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken, soweit sie über den Anschaffungskosten liegen. Getätigte Abschreibungen hat die juristische Person im Falle des Verkaufs der Liegenschaft

wieder einzubringen, d.h. unterliegen bis zum Anschaffungswert der Ertragssteuer und nicht der Grundstückgewinnsteuer.

#### **4 BESTEUERUNG WIDERRUFLICHER STIFTUNGEN, STIFTUNGSÄHNLICHER ANSTALTEN UND BESONDERER VERMÖGENSWIDMUNGEN**

Juristische Personen unterliegen grundsätzlich der Ertragssteuer. Eine Ausnahme davon besteht allerdings bei widerruflichen Stiftungen, widerruflichen stiftungsähnlichen Anstalten und widerruflichen besonderen Vermögenswidmungen.

Eine Stiftung ist dann widerruflich, wenn sich der Stifter ein Widerrufsrecht vorbehalten hat.

Eine Anstalt ist dann stiftungsähnlich, wenn sie über keine Gründerrechte verfügt, sondern wie eine Stiftung organisiert ist. Stiftungsähnliche Anstalten verfügen regelmässig nur über ein Organ, den Verwaltungsrat. Nach Auffassung der Steuerverwaltung ist eine Anstalt auch dann stiftungsähnlich, wenn Gründerrechte vorliegen, aber ein Beistatut erlassen wurde, welches abweichend vom Inhaber der Gründerrechte eine Nachfolgeregelung bzw. Begünstigung zugunsten Dritter festlegt (Merkblatt betreffend die Besteuerung von Stiftungen, stiftungsähnlichen Anstalten und besonderen Vermögenswidmungen mit Persönlichkeit sowie die Besteuerung der Begünstigten an denselben). Auch eine stiftungsähnliche Anstalt ist dann widerruflich, wenn sich der Gründer ein Widerrufsrecht vorbehalten hat.

Besondere Vermögenswidmungen sind vor allem Treuhänderschaften (Trusts) nach Art. 897 ff. PGR und Treuunternehmen (Trust reg.) nach Art. 932a §§ 1 ff.

PGR. Auch diese besonderen Vermögenswidmungen sind nur dann widerruflich, wenn der Treugeber sich ein Widerrufsrecht vorbehalten hat.

Das Widerrufsrecht muss sich der Errichter explizit in den Statuten vorbehalten (vgl. das vorgenannte Merkblatt, Ziff. I/2).

Für die Besteuerung dieser widerruflicher Rechtsträger gilt, dass das Vermögen und dessen Erträge weiterhin dem Errichter, also dem Stifter, Gründer oder Treugeber, zugerechnet wird (Art. 9 Abs. 4 SteG sowie das vorerwähnte Merkblatt). Aufgrund dessen, dass das Vermögen und dessen Erträge, welche an einen solchen widerruflichen Rechtsträger übertragen werden, weiterhin dem Errichter zugerechnet werden, sind solche Rechtsträger vor allem für das Halten von ertragsbringenden Liegenschaften interessant. Der Steuerwert der Liegenschaften unterliegt dann beim Errichter über die Sollertragsbesteuerung der Erwerbsteuer. Demgegenüber sind aber Erträge dieser Liegenschaften, insbesondere Mieterträge, steuerfrei.

Der Errichter solcher Rechtsträger zahlt die genau gleichen Steuern, wie wenn er die Liegenschaft persönlich halten würde; hat aber die mit dem Rechtsträger verbundenen sonstigen Vorteile, insbesondere bei der Nachfolgeregelung.

Der widerrufliche Rechtsträger zahlt abgesehen von der Mindestertragsteuer in Höhe von CHF 1'800.00 pro Jahr (Art. 62 Abs. 2 SteG) keine Steuern, weil sein Vermögen und dessen Erträge dem Errichter zugerechnet werden. Es ist dazu keine Steuererklärung einzureichen.

Für die steuerliche Deklaration des Vermögens und der Erträge bestehen zwei Möglichkeiten: Entweder das Vermögen und die (steuerfreien) Erträge werden in der Steuererklärung des Errichters deklariert oder es wird für die stellvertretende Vermögensbesteuerung optiert. Hierfür ist ein entsprechender Antrag des

Errichters und die Zustimmung des für die Ausschüttung zuständigen Organs erforderlich (Art. 9 Abs. 4 iVm Abs. 3 SteG sowie Art. 7 SteV).

Im Falle der stellvertretenden Vermögensbesteuerung ist die gleiche Steuer geschuldet, wie wenn der Errichter das Vermögen des widerruflichen Rechtsträgers direkt in seiner Steuererklärung deklariert (Art. 9 Abs. 4 SteG). Zwecks Veranlagung hat der Rechtsträger die Vermögenswerte zu deklarieren. Der Steuersatz richtet sich nach dem gesamten Vermögen und Erwerb des Errichters sowie dem Gesamtvermögen der Stiftung.

Werden Immobilien oder anderes Vermögen in einen solchen widerruflichen Rechtsträger eingebracht, ist dieser Vorgang steuerfrei. Es fällt insbesondere keine Widmungssteuer an, weil das Vermögen weiterhin dem Errichter zugerechnet wird (vgl. das vorgenannte Merkblatt Ziff. I/2).

Im Widerspruch dazu steht die Steuerverwaltung aktuell auf dem Standpunkt, dass die Rückübertragung der Liegenschaft auf den Errichter nur zum Verkehrswert erfolgen könne. Dies führt regelmässig zu hohen Grundstücksgewinnsteuern. Wir erachten diese Auffassung für verfehlt, weil die Liegenschaft steuerrechtlich bereits dem Errichter zugerechnet wird. Steuerlich passiert ungeachtet der zivilrechtlichen Handänderung also nichts. Hinzu kommt, dass die Übertragung einer Liegenschaft durch eine Stiftung oder eine stiftungsähnliche Anstalt an den Errichter dann eine Schenkung darstellt, wenn der Errichter auch Begünstigter ist. Ausschüttungen von Stiftungen und stiftungsähnlichen Anstalten an ihre Begünstigten sind nämlich Schenkungen. Bei Schenkungen wird die Grundstücksgewinnsteuer gemäss Art. 36 Abs. 2 Bst. a SteG aufgeschoben.

## 5 GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

### 5.1 Steuersubjekt

Eine Grundstücksgewinnsteuer hat zu bezahlen, „*wer bei einer Veräußerung von im Inland gelegenen Grundstücken im Sinne des Sachenrechts oder von Teilen solcher, einen Gewinn erzielt*“ (Art. 35 Abs. 1 SteG).

Steuerpflichtig ist nach der gesetzlichen Regelung grundsätzlich der Veräußerer. Selbstverständlich kann aber auch vereinbart werden, dass die Grundstücksgewinnsteuer z.B. hälftig oder gesamthaft vom Erwerber getragen wird. In diesem Fall wird der Steuerbetrag aber zum Verkaufspreis hinzugerechnet, sodass ein höherer Grundstücksgewinn und damit auch eine höhere Steuer anfällt.

#### 5.1.1 Begriff „Veräußerung“

Unter Veräußerung ist in erster Linie der Verkauf (aber auch der Tausch; Art. 37 Abs. 2 SteG) eines Grundstücks zu verstehen. Das Gesetz stellt allerdings klar, dass der Veräußerung die Übertragung eines Grundstücks durch Zwangsversteigerung oder Enteignung und die wirtschaftliche Handänderung eines Grundstücks gleichgestellt sind (Art. 35 Abs. 3 SteG).

Das Gesetz enthält eine nicht abschliessende Aufzählung von Fällen der wirtschaftlichen Handänderung eines Grundstücks. Dazu gehören zunächst „*Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräußerung wirken*“ (Art. 35 Abs. 3 Bst. b Ziff. 1 SteG) oder die „*Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte*

*Bewirtschaftung oder den Veräußerungswert des Grundstücks dauernd oder wesentlich beeinträchtigen und hierfür ein Entgelt entrichtet wird“ (Art. 35 Abs. 3 Bst. b Ziff. 2 SteG), z.B. also die entgeltliche Einräumung eines Nutzniessungsrechts. Wenn jedoch der Eigentümer sich selbst ein Nutzniessungsrecht einräumt und dann die so belastete Liegenschaft (zu einem um den Wert des Nutzniessungsrechts reduzierten Kaufpreis) verkauft, handelt es sich beim Wert des Nutzniessungsrechts nicht um einen Teil des Veräußerungserlöses. Anders verhält es sich, wenn die Liegenschaft verkauft wird, der Käufer ein Nutzniessungsrecht zugunsten des Verkäufers begründet und der Wert des Nutzniessungsrechts vom Kaufpreis abgezogen wird.*

Sodann stellt auch die Übertragung von Beteiligungsrechten an juristischen Personen, *„deren Hauptzweck im Erwerb, dem Besitz, der Verwaltung oder der Veräußerung von Immobilien besteht“ (Art. 35 Abs. 3 Bst. b Ziff. 3 SteG)* eine Veräußerung im Sinne dieser Bestimmung dar. Diesbezüglich stellt sich die Frage, wann von einer Immobiliengesellschaft im Sinne dieser Bestimmung gesprochen werden kann. In den Materialien wird klargestellt, dass die Ermittlung des Hauptzwecks *„sowohl nach den Statuten als auch nach dem tatsächlichen Geschäftsgebaren der jeweiligen juristischen Person“ (BuA Nr. 48/2010, S. 116)* erfolge. Damit ist die Frage noch nicht beantwortet, wann von einem Hauptzweck gesprochen werden kann. Unseres Erachtens geht jedenfalls die grundverkehrsrechtliche Definition einer Immobiliengesellschaft zu weit. Als Immobiliengesellschaft im Sinne des Grundverkehrsrechtes gilt eine juristische Person nämlich bereits dann, wenn *„deren Aktiven zu mehr als zur Hälfte aus Rechten an Grundstücken bestehen, die im Inland liegen“ (Art. 4 Abs. 1 GVV)*. Dabei erfolgt die Bewertung des Grundstücks *„nach dem Marktwert und nach den Bestimmungen der Schätzungsgesetzgebung“ (Art. 4 Abs. 2 GVV)*. Nach dieser Definition ist die Schwelle zur Immobiliengesellschaft vor allem bei Unternehmen, die neben der Liegenschaft über ein relativ tiefes Anlagevermögen verfügen, sehr tief. Über ein geringes Anlagevermögen kann ein Unternehmen verfügen, wenn

dieses Vermögen bereits grossteils abgeschrieben ist oder das Unternehmen zur Leistungserbringung nicht darauf angewiesen ist. Letzteres ist vielfach vor allem bei Dienstleistungsunternehmen der Fall. Diese Schwelle wird weiter gesenkt, wenn das Umlaufvermögen des betreffenden Unternehmens insbesondere deswegen relativ tief gehalten werden kann, weil kein hoher Liquiditätsbedarf besteht und/oder dessen Kunden pünktlich bezahlen und dadurch der Debitorenstand entsprechend unbedeutend ist.

Entscheidend ist nach der hier vertretenen Auffassung vielmehr, welcher Tätigkeit das Unternehmen effektiv nachgeht. Abzustellen ist daher nicht auf den Verkehrswert im Verhältnis zu den sonstigen Aktiven, sondern auf die mit der Liegenschaft erzielten Erträge im Verhältnis zu den sonstigen Erträgen. Es ist daher vorauszusetzen, dass die Liegenschaftserträge den Grossteil (in jedem Fall mehr als 50 %) des Gesamtumsatzes ausmachen.

## **5.2 Steuerobjekt**

### **5.2.1 Grundstücksgewinn**

Der Grundstücksgewinnsteuer unterliegt der bei der Veräusserung des Grundstücks erzielte Gewinn. Als Grundstücksgewinn gilt *„der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten übersteigt“* (Art. 37 Abs. 1 SteG), abzüglich allfälliger Verluste, *„die der Steuerpflichtige in den vergangenen Jahren auf dem Grundstück erlitten hat, soweit solche Verluste nicht durch Versicherungsleistungen gedeckt wurden“* (Art. 40 SteG).

## 5.2.2 Anlagekosten

Als Anlagekosten gelten mindestens der amtliche Steuerschätzwert des verkauften Grundstücks zuzüglich einer allfälligen Differenz zwischen amtlichen Steuerschätzwert und Erwerbspreis (Art. 38 Bst. a SteG) und allfälligen „wertvermehrenden Aufwendungen ohne die üblichen Werterhaltungskosten“ (Art. 38 Bst. b SteG).

Erwerbspreis ist der Preis, den der jetzige Veräusserer oder in Fällen des Steueraufschubs sein Rechtsvorgänger für den Erwerb des Grundstücks bezahlt hat.

Wertvermehrende Aufwendungen sind Investitionen, die den Wert der Liegenschaft im weiteren Sinne steigern, z.B. Anbauten an die Liegenschaft, Umbauten der Liegenschaft oder Ersatz von Liegenschaftsteilen, soweit der Umbau bzw. der Ersatz werthaltiger ist, oder Einbauten in die Liegenschaft, die mit dieser fest verbunden sind. Beispiele für wertvermehrende Aufwendungen sind das Pflästern oder Teeren einer Zufahrtsstrasse oder eines Vorplatzes, der vorher nur gekiest war, der Anbau einer Garage, die Aufstockung einer Liegenschaft, der Ersatz von alten einfachverglasten Fenstern durch neue mehrfachverglaste Fenster, das Anbringen einer zusätzlichen vorgehängten Isolierung, der Einbau von mit der Liegenschaft fest verbundenen Schränken oder der Ersatz eines eher billigen Teppichbodens, durch einen hochwertigen Holzboden.

Keine wertvermehrenden Aufwendungen sind nach dem Gesetz „die üblichen Werterhaltungskosten“. Darunter fallen z.B. das bloss Neustreichen der Liegenschaft, der gleichwertige Ersatz von Liegenschaftsteilen oder das Anschaffen von nicht mit der Liegenschaft fest verbundenen Möbeln.



Lassen sich die Anlagekosten nicht (mehr) eruieren, kann von der Landesschätzungskommission eine Anlagekostenschätzung erstellt werden, die dann der Veranlagung zugrunde gelegt wird.

### 5.2.3 Veräußerungserlös

Im Falle der Veräußerung der Liegenschaft durch einen Kaufvertrag *„gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers als Veräußerungserlös“* (Art. 39 Abs. 1 Satz 1 SteG). Zu den *„weiteren Leistungen des Erwerbers“* gehören z.B. die Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages, beispielsweise die Kosten für die Vertragserstellung.

Um zu verhindern, dass mit einer zu tiefen Festsetzung des Veräußerungserlöses, die Grundstücksgewinnsteuer umgangen wird, hat der Gesetzgeber klargestellt, dass, sofern *„der Kaufpreis in keinem Verhältnis zum handelsüblichen Verkehrswert [steht], so gilt letzterer als Veräußerungserlös“* (Art. 39 Abs. 1 Satz 2 SteG). Dies gilt allerdings nicht, wenn *„der Veräußerer mit dem Erwerber (...) in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad blutsverwandt oder der Ehegatte des Erwerbers ist“* (Art. 39 Abs. 1 Satz 2 SteG). Innerhalb der Familie können also Grundstücke wesentlich unter dem Verkehrswert, ja sogar zum amtlichen Steuerschätzwert – dies selbst bei unbebauten Grundstücken – verkauft werden, ohne dass eine Grundstücksgewinnsteuer anfällt.

Im Falle des Tausches von Grundstücken *„gilt die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Empfangenen (Sachwert und Aufgeld) und den Anlagekosten des abgegebenen Grundstücks als Grundstücksgewinn“* (Art. 37 Abs. 2 SteG). Die Anlagekosten des abgegebenen Grundstücks werden also im Verhältnis des Aufpreises zum Gesamtwert des abgegebenen Grundstücks berücksichtigt (BuA

Nr. 48/2010, S. 116). Steuerpflichtig ist dabei „*nur der realisierte Teil des Gewinns*“ (Art. 37 Abs. 2 Satz 2 SteG).

In den Fällen der Zwangsversteigerung oder der Enteignung „*gilt der Versteigerungserlös bzw. der Entschädigungsbetrag als Veräußerungserlös*“ (Art. 39 Abs. 2 SteG).

### **5.3 Steuerbefreiungen**

Von der Grundstücksgewinnsteuer befreit sind:

- a. Inkonvenienzentschädigungen im Enteignungsverfahren (Art. 36 Abs. 1 Bst. a SteG), also Zahlungen, die für die mit der Enteignung verbundenen Nachteile über den Entschädigungsbetrag (vgl. dazu das Gesetz vom 23. August 1887 über das Verfahren in Expropriationsfällen [LGBl. 1887 Nr. 4; LR 711.0], insbesondere §§ 4 ff.) hinausgehend bezahlt werden.
- b. Gewinne, die bei der Weiterveräußerung eines von einem Pfandgläubiger oder Bürgen im Zwangsvollstreckungsverfahren erworbenen Grundstücks erzielt werden, soweit der Gewinn den Verlust auf der pfandrechlich sichergestellten oder verbürgten Forderung nicht übersteigt (Art. 36 Abs. 1 Bst. b SteG).

### **5.4 Steueraufschub**

Es gibt Fälle, bei denen die Besteuerung von Gesetzes wegen aufgeschoben wird, und solche, bei denen ein Aufschub auf Antrag erfolgt.

Von Gesetzes wegen wird die Besteuerung aufgeschoben bei:

- a. Eigentumswechsel durch Vermögensübertragung von Todes wegen, Erbvorbezug oder Schenkung (Art. 36 Abs. 2 Bst. a SteG).

Nach der aktuellen Praxis der Steuerverwaltung unterliegen Ausgleichszahlungen im Rahmen einer Erbteilung ebenfalls nicht der Grundstücksgewinnsteuer. Zu beachten gilt es allerdings, dass der Erwerber die Ausgleichszahlungen bei einem späteren Verkauf nicht als Anlagekosten geltend machen kann.

Nach der Praxis der Steuerverwaltung können Liegenschaften auch aus Stiftungen und stiftungsähnlichen Anstalten nur zum Verkehrswert an den Errichter oder an Begünstigte übertragen werden. Wir erachten diese Praxis für verfehlt. Ausschüttungen der Stiftung an die Begünstigten sind ungeachtet dessen, ob sie in Geld oder in anderen Vermögenswerten, wie Liegenschaften, erfolgen, Schenkungen. Entsprechend müsste die Grundstücksgewinnsteuer im Falle der Ausschüttung von Liegenschaften an die Begünstigten gemäss Art. 36 Abs. 2 Bst. a SteG aufgeschoben werden.

- b. Güterzusammenlegung, Baulandumlegung oder Grenzbereinigung, die nach Massgabe des öffentlichen Rechts durchgeführt werden (Art. 36 Abs. 2 Bst. b SteG).

Auf Antrag wird die Besteuerung aufgeschoben bei:

- c. Umstrukturierungen von juristischen Personen, sofern sie gemäss Art. 52 SteG steuerneutral erfolgen (Art. 36 Abs. 3 Bst. a SteG).
- d. Eigentumswechsel unter Ehegatten, sofern die Ehegatten in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben. In diesem Fall ist der Antrag von beiden Ehegatten gemeinsam zu stellen (Art. 36 Abs. 3 Bst. b SteG).

- e. Eigentumswechsel durch Übertragung von Grundstücken zur Abgeltung von güterrechtlichen oder unterhaltsrechtlichen Ansprüchen bzw. von Ansprüchen infolge Mitwirkung eines Ehegatten beim Erwerb durch den anderen. Auch in diesem Fall ist der Antrag von beiden Ehegatten gemeinsam zu stellen (Art. 36 Abs. 3 Bst. c SteG).

In allen Fällen des Steueraufschubs „*hat der Erwerber des Grundstücks die Anlagekosten des Veräusserers fortzuführen*“ (Art. 36 Abs. 4 SteG). Beträge, die im Zusammenhang mit dem Steueraufschubtatbestand bezahlt werden, können damit bei einer späteren Weiterveräußerung nicht zu den Anlagekosten hinzugezählt werden. Wenn ein Ehegatte also im Rahmen der Ehescheidung ein Grundstück zur Abgeltung des während der Ehe erzielten Vermögenszuwachses übertragen erhält, ist der Betrag, um den der entsprechende Ehegatte infolge Übertragung dieses Grundstücks weniger als Vermögenszuwachs ausgleich erhält, nicht zu den Anlagekosten hinzuzählen, wenn dieser Ehegatte das Grundstück später veräussert.

## **5.5 Steuersatz**

Zur Berechnung des Steuersatzes findet unabhängig von der Haltedauer des Grundstücks der Erwerbssteuertarif Anwendung (Art. 42 Satz 1 SteG; BuA Nr. 48/2010, S. 117); dies allerdings mit der Massgabe, dass der in Art. 19 Bst. a SteG vorgesehene Grundfreibetrag von CHF 15'000.-- innerhalb von fünf Jahren nur einmal gewährt wird (Art. 42 Satz 2 SteG; BuA Nr. 48/2010, S. 117).

Hinzu kommt anstelle des jeweiligen Gemeindesteuerzuschlags ein Zuschlag von 200 % (Art. 43 SteG). Dieser Zuschlag gelangt unabhängig davon zur Anwendung, in welcher Gemeinde der Steuerpflichtige seinen Wohnsitz hat und unabhängig davon, in welcher Gemeinde das veräusserte Grundstück liegt. Damit liegt der Maximalsteuersatz bei 24 %.



Dank unseren Mandanten durften wir in den vergangenen Jahren unzählige Immobilienprojekte begleiten. Seit Jahren vergeht keine Woche, ja fast kein Arbeitstag, an dem wir uns nicht mit einem Immobilienprojekt beschäftigen. Wir konnten uns dadurch einen äusserst reichen und vielschichten Erfahrungsschatz im Immobilienrecht erarbeiten. Überzeugt vom Grundsatz «Wissen teilen heisst Wissen multiplizieren» haben wir uns entschieden, diesen Erfahrungsschatz niederzuschreiben und zu veröffentlichen. Dadurch ist die erste Publikation zum liechtensteinischen Immobilienrecht entstanden. Sie beinhaltet eine Darstellung des Sachenrechts, des Grundverkehrsrechts und des Immobiliensteuerrechts.

# roth+partner

Roth+Partner  
Rechtsanwälte AG  
Landstrasse 40  
FL-9495 Triesen

T +423 399 77 77  
F +423 399 77 99  
info@rothpartner.li  
www.rothpartner.li