

VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND DAS GESETZ ÜBER DIE ABÄNDERUNG DES

GRUNDVERKEHRSGESETZES (GVG), DES

BESCHWERDEKOMMISSIONSGESETZES SOWIE DES PERSONEN- UND

GESELLSCHAFTSRECHTS (PGR)

Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft

Vernehmlassungsfrist: Datum 20.10.2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	5
Zuständiges Ministerium.....	6
Betroffene Stellen	6
1. Ausgangslage	7
1.1 Allgemeines	7
1.2 Zuständigkeit Amt für Justiz für Grundverkehr	8
1.3 Grunderwerb für Überbauungen zu investiven Zwecken durch Immobilienfonds und privilegierter Grunderwerb durch die AHV-IV-FAK Anstalten.....	9
2. Anlass / Notwendigkeit der Vorlage / Begründung der Vorlage.....	10
2.1 Änderung der Zuständigkeit und des Verfahrens im Grundverkehr	10
2.2 „Grundverkehrsrechtliche“ Stiftungsaufsicht	11
2.3 Normierung der Rechtsprechung.....	12
3. Schwerpunkte der Vorlage	13
3.1 Zentrale Grundverkehrskommission.....	13
3.1.1 Allgemeines.....	13
3.1.2 Grundverkehrskommission	14
3.1.3 Beibehaltung Unterscheidung genehmigungspflichtige und vorlagepflichtige Geschäfte	14
3.1.4 Wegfall der Kontrolle durch die Regierung bzw. das Amt für Justiz	15
3.1.5 Verfahren	15
3.1.6 Grundverkehrskommission: Gebühren und Entschädigung der Mitglieder	16
3.1.7 Finanzierung.....	17
3.1.8 Keine Zuständigkeit des Amtes für Justiz.....	18
3.2 Grunderwerb durch Familienstiftungen	19
3.2.1 Allgemeines und Voraussetzungen	19
3.2.2 Erwerb durch Dritte	21
3.2.3 Aufsicht durch die zentrale Grundverkehrskommission	21
3.3 Grunderwerb unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise	22
3.3.1 Allgemeines.....	22
3.3.2 Änderung der Rechtsprechung	23

3.3.3	Auswirkungen der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise.....	26
4.	Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	29
4.1	Grundverkehrsgesetz (GVG).....	29
4.2	Beschwerdekommmissionsgesetz.....	48
4.3	Personen- und Gesellschaftsrecht (PGR)	48
5.	Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	48
6.	Vernehmlassungsvorlagen	49
6.1	Abänderung des Grundverkehrsgesetzes	49
6.2	Abänderung des Beschwerdekommmissionsgesetzes.....	63
6.3	Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR)	65

ZUSAMMENFASSUNG

Das Grundverkehrsgesetz (GVG) vom 9. Dezember 1992, LGBl. 1993 Nr. 49, wurde zwischen 2007 und 2011 durch eine von der Regierung eingesetzte Arbeitsgruppe auf dessen Änderungsbedarf hin überprüft. Die Ergebnisse damals zeigten, dass die Grundstruktur des GVG beibehalten werden soll, jedoch sowohl ein gewisser materieller als auch ein organisatorischer Änderungsbedarf besteht.

Die Zuständigkeit für die Ausübung des Beschwerde- und Gegenäusserungsrechts gemäss GVG wurde mittels Regierungs- und Verwaltungsorganisationsverordnung (RVOV) vom 28. März 2013, LGBl. 2013 Nr. 163, vom Ressort Inneres zum Amt für Justiz verschoben. Das Amt für Justiz regte in der Folge an, den von einer Arbeitsgruppe im Jahr 2011 erstellten Vernehmlassungsentwurf wieder aufzugreifen. Die neue Zuständigkeit führte nämlich dazu, dass eine Behörde sich selbst kontrolliert. Das Amt für Justiz ist gleichzeitig Grundverkehrs- und Grundbuchbehörde. Als Grundverkehrsbehörde prüft das Amt für Justiz das Grundverkehrsgeschäft und bringt, wenn das Geschäft in Ordnung ist, den Beschwerdeverzichtsstempel an. Als Grundbuchbehörde kontrolliert es dann in der Folge, ob dieser Beschwerdeverzichtsstempel auch tatsächlich angebracht wurde. Eine solche Kontrolle der eigenen Tätigkeit ist nicht tragbar und eine Revision des GVG nicht zuletzt deshalb unumgänglich. Zudem führt die Zuständigkeit einer Stelle für zwei verschiedene Sachverhalte immer wieder zu paradoxen Situationen. Da das Grundverkehrsrecht und das Sachen- bzw. Grundbuchrecht zwei verschiedene Rechtsgebiete sind, kommt es regelmässig vor, dass ein Geschäft zwar aus grundverkehrsrechtlicher Sicht genehmigt werden kann, ein Eintrag im Grundbuch aber beispielsweise mangels gewisser Dokumente nicht möglich ist. Es stösst auf Unverständnis, wenn ein und dieselbe Stelle zuerst genehmigt und dann abweist. Der Handlungsbedarf ist auch hier evident.

Deshalb sind insbesondere in organisatorischer Hinsicht Neuerungen vorgesehen: Schaffung einer zentralen Grundverkehrskommission an Stelle der bisher elf Gemeindegrundverkehrskommissionen. Des Weiteren soll in materieller Hinsicht im Sinne der Rechtssicherheit die einschlägige Rechtsprechung zum Grunderwerb durch Familienstiftungen normiert werden. Dasselbe gilt für die Rechtsprechung zur wirtschaftlichen Betrachtungsweise, welche gemäss Staatsgerichtshof dem GVG zwar immanent ist, jedoch nicht im Gesetz erwähnt wird.

Um die Effizienz zu steigern, soll die Anzahl der Mitglieder der Grundverkehrskommission im Vergleich zur bisherigen Landesgrundverkehrskommission von fünf auf drei Mitglieder reduziert werden. Die lediglich vorlagepflichtigen Geschäfte (z.B. Geschäfte zwischen Ehegatten) sollen vom Präsidenten der Grundverkehrskommission alleine erledigt werden. Bis anhin wurde dies ebenfalls nur durch den Vorsitzenden der Gemeindegrundverkehrskommission vorgenommen. Durch die Konzentration auf eine Stelle erfährt der Genehmigungsprozess keine Verlangsamung. Mit der zentralen Grundverkehrskommission wird einem grossen Anliegen der Bevölkerung nach einer einheitlichen Anlaufstelle für Grundverkehrsfragen entsprochen und zugleich eine einheitliche Praxis gewährleistet.

Eine weitere organisatorische Neuerung ist, dass die Kontrolle der Entscheidungen der Grundverkehrskommission durch die Regierung bzw. das Amt für Justiz zur Gänze entfallen soll. Diese Kontrolle lag bisher darin begründet, dass die Regierung (Ministerium für Inneres) die Aufsicht über die Gemeinden innehat. Da die Entscheidungen über Anträge zum Erwerb von Grundstücken künftig nicht mehr von den Gemeindegrundverkehrskommissionen, sondern von der zentralen Grundverkehrskommission gefällt werden, ist nicht mehr die Regierung für die Kontrolle zuständig. Neu wird die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten (VBK) Beschwerdeinstanz für Grundverkehrsangelegenheiten sein. Der Antragsteller ist frei, sich bei der VBK zu beschweren, ohne dass dazwischen eine Kontrolle durch die Regierung bzw. das Amt für Justiz stattfindet.

ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM

Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft

BETROFFENE STELLEN

Amt für Justiz

Gemeindegrundverkehrskommissionen

Landesgrundverkehrskommission

Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten

Vaduz, 1. Juli 2014

LNR 2013-623

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Allgemeines

Das geltende Grundverkehrsgesetz (GVG) steht unter der Zielsetzung „Privilegierung der Nutzungsinteressen und Gewährleistung der sozial erträglichen und der Grösse des Landes entsprechenden Streuung des Grundeigentums“. Um dieses Ziel zu erreichen bedarf der Erwerb von Grundeigentum der Genehmigung der Grundverkehrsbehörden. Damit ist – von einigen Ausnahmen abgesehen – die Genehmigung an die Interessenprüfung des Grunderwerbs gebunden, d.h., in der Regel kein Grunderwerb ohne berechtigtes Interesse hierzu. Das GVG wurde von der EFTA-Überwachungsbehörde (ESA) bezüglich seiner EWR-Kompatibilität überprüft. Die nunmehrigen Abänderungen lassen die speziell aus EWR-Sicht bedeutenden Regelungen unberührt. Dennoch wurden informelle Abklärungen mit der ESA hinsichtlich des gegenständlichen Revisionsvorhabens vorgenommen.

In der Praxis hat sich das geltende GVG grundsätzlich bewährt. In Teilbereichen hat eine Rechtsfortentwicklung durch die Rechtsprechung (Landesgrundverkehrskommission, Verwaltungsgerichtshof, Staatsgerichtshof) stattgefunden, welche bis anhin gesetzgeberisch nicht umgesetzt wurde (z.B. Grunderwerb durch Familienstiftungen). Dieser Umstand beeinträchtigt die Rechtssicherheit. Daneben haben sich gewisse organisatorische Bestimmungen als uneffizient erwiesen.

1.2 Zuständigkeit Amt für Justiz für Grundverkehr

Die Regierung hatte im September 2007 die Entscheidung getroffen, eine bereits 2005 eingesetzte Arbeitsgruppe zu reaktivieren. Ein erster Vernehmlassungsentwurf dieser Arbeitsgruppe wurde 2011 vollendet, jedoch nicht weiter verfolgt. Nachdem sich die Zuständigkeit für den Grundverkehr mittels Regierungs- und Verwaltungsorganisationsverordnung (RVOV) vom 28. März 2013, LGBI. 2013 Nr. 163, vom Ressort Inneres zum Amt für Justiz verschoben hatte, wurde entschieden, den Vernehmlassungsentwurf aus dem Jahr 2011 wieder aufzugreifen. Durch diese Neuregelung wurde der Handlungsbedarf nochmals verstärkt. Dies deshalb, weil die neue Zuständigkeit dazu führt, dass sich eine Behörde selbst kontrolliert. Dem Amt für Justiz obliegt das Beschwerderecht gegen eine Entscheidung einer Gemeindegrundverkehrskommission, mit welcher der Erwerb von Grundeigentum genehmigt wird (Art. 9 Abs. 11 RVOV). Bringt das Amt für Justiz z.B. bei einem Grundverkehrsgeschäft als Grundverkehrsbehörde den Beschwerdeverzichtsstempel auf den von den Gemeinden genehmigten Grundverkehrsgeschäften an, kontrolliert das Amt in der Folge in seiner Eigenschaft als Grundbuchbehörde, ob dieser Stempel auch tatsächlich angebracht wurde (Art. 21 Abs. 1 Bst. a GVG). Fehlt ein solcher Beschwerdeverzicht auf einem Grundverkehrsgeschäft, so hat das Grundbuch eine Anmeldung zurückzuweisen (Art. 21 Abs. 3 GVG). Diese Kontrolle der eigenen Tätigkeit ist mit einem rechtmässigen Verwaltungshandeln nicht vereinbar.

Zudem führt die Zuständigkeit einer Stelle für zwei Sachverhalte (Grundverkehrs- und Grundbuchgeschäfte) zu paradoxen Situationen. Es kommt vor, dass ein Geschäft grundverkehrsrechtlich genehmigt werden kann, sachenrechtlich aber gewisse Voraussetzungen zum Eintrag im Grundbuch fehlen. Dieselbe Stelle genehmigt somit zuerst und weist dann ab. Dieser Widerspruch liegt in der Natur der Sache, da das Grundverkehrsrecht und das Sachen- bzw. Grundbuchrecht

zwei unterschiedliche Rechtsgebiete sind. Im Grundverkehrsrecht muss u.a. ein berechtigtes Interesse geltend gemacht werden können (z.B. ein gegebenes Wohnbedürfnis), im Sachen- bzw. Grundbuchrecht hingegen ist für eine vollständige und korrekte Anmeldung beispielsweise die Beilage einer Pfandentlassung oder einer bestimmten Vollmacht nötig. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun. Das Wohnbedürfnis kann wohl gegeben sein, die allenfalls nötige Pfandentlassung für die Anmeldung im Grundbuch aber fehlt. Diese Pfandentlassung wird bei der grundverkehrsrechtlichen Behandlung selbstredend nicht geprüft, weil es für die Berechtigung, Grundeigentum zu erwerben, keine Rolle spielt, bei der Anmeldung im Grundbuch jedoch schon. Dies ruft immer wieder Unverständnis hervor, da die Betroffenen berechtigterweise das Gefühl haben, die Sache sei bereits einmal von dieser Stelle bearbeitet worden. Weshalb nun die Anmeldung zum Eintrag im Grundbuch nicht korrekt sein soll, wird nicht verstanden.

1.3 Grunderwerb für Überbauungen zu investiven Zwecken durch Immobilienfonds und privilegierter Grunderwerb durch die AHV-IV-FAK Anstalten

Es sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass im Zuge der Erarbeitung dieses Vernehmlassungsberichts zwei spezielle Themen bzw. Fragen eingehend geprüft wurden. Es ist dies zum einen das Thema „Überbauungen zu investiven Zwecken respektive Grunderwerb zu diesem Zweck durch Immobilienfonds“ und zum anderen der „(uneingeschränkte) Grunderwerb durch die AHV-IV-FAK Anstalten“. Beide Prüfungen führten zu einem abschlägigen Ergebnis. Die Ausnahme vom Genehmigungsverfahren für die AHV-IV-FAK Anstalten (sowie die Vorsorgeeinrichtungen nach BPVG) ist nicht mit Art. 40 des EWR-Abkommens (freier Kapitalverkehr) vereinbar. Die Einführung der Möglichkeit des Grunderwerbs durch Immobilienfonds für Überbauungen zu investiven Zwecken stellt (ebenfalls) die Notwendigkeit des gesamten Genehmigungsverfahrens zur Erfüllung des in Art. 1 GVG normierten Zweckes in Frage. Dem ist zum besseren Verständnis hinzuzufü-

gen, dass diesbezüglich jahrelange Diskussionen mit der EFTA-Überwachungsbehörde (ESA) vonnöten waren, um den Nachweis der EWR-Konformität des Genehmigungsverfahrens des GVG zu erbringen, da nach Ansicht der ESA das im GVG normierte vorgängige Genehmigungsverfahren aufgrund der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes als EWR-widrig einzustufen war. Beide Themen, Erwerb durch Immobilienfonds sowie Ausnahmeregelung zugunsten der AHV, würden diese Diskussionen wieder aufleben lassen und es ist davon auszugehen, dass dadurch das Gesamtkonzept bzw. -system des GVG (Genehmigungsverfahren) in Frage gestellt würde. Der Regierung ist es jedoch aufgrund der Besonderheiten Liechtensteins (Grösse) wichtig, eine zweckgemässe Nutzung des Bodens sicherzustellen.

2. ANLASS / NOTWENDIGKEIT DER VORLAGE / BEGRÜNDUNG DER VORLAGE

2.1 Änderung der Zuständigkeit und des Verfahrens im Grundverkehr

Anlass für die gegenständliche Revision ist in erster Linie die vorstehend in Kapitel 1.2 erwähnte neue Zuständigkeit des Amtes für Justiz für den Grundverkehr. Die daraus resultierenden Probleme (Kontrolle der eigenen Tätigkeit) und Praxis-schwierigkeiten (eine Zuständigkeit für zwei verschiedene Sachverhalte) führten zu einem grundsätzlichen Überdenken der organisatorischen Strukturen. Die Überlegungen zur Abschaffung der elf Gemeindegrundverkehrskommissionen und Entfernung der Regierung bzw. des Amtes für Justiz aus dem Genehmigungsprozess wurden durch Äusserungen der Antragsteller bekräftigt. Der Wunsch nach einer einheitlichen Anlaufstelle für Grundverkehrsfragen ist gross. Die Zusammenführung in einer zentralen Grundverkehrskommission¹ bewirkt eine einheitliche Rechtsanwendung. Der Bürger kann sich ausserdem sowohl für

¹ Näheres zur zentralen Grundverkehrskommission s. unten Kapitel 3.1 Organisatorische Verbesserungen.

Rechtsauskünfte im Vorfeld als auch für den Antrag selbst an ein und dieselbe Stelle wenden. Zudem verkürzt sich die Dauer des Genehmigungsprozesses. Ein Antrag müsste künftig statt zuerst zur Gemeindegrundverkehrskommission, dann zur Regierung bzw. zum Amt für Justiz (Grundverkehr), dann zur Steuerverwaltung und in der Folge retour zum Amt für Justiz (Grundbuch) nur noch von der Grundverkehrskommission zur Steuerverwaltung und anschliessend zum Amt für Justiz (Grundbuch).

2.2 „Grundverkehrsrechtliche“ Stiftungsaufsicht

Die Stiftungsaufsicht wurde durch das neue Stiftungsrecht von der Regierung zum Amt für Justiz – Abteilung Stiftungsaufsicht verlegt. Diese stiftungsrechtliche Aufsicht umfasst jedoch nicht die Aufsicht von privatnützigen Stiftungen in grundverkehrsrechtlicher Hinsicht. Es liegt nicht im Kompetenz- und Erfahrungsbereich der Stiftungsaufsicht zu prüfen, inwieweit eine Statutenänderung bzw. Abänderung einer Begünstigtenregelung geeignet sein könnte, die Bestimmungen des GVG zu umgehen. Diese Kompetenz soll die neue zentrale Grundverkehrskommission haben. Es ist deshalb erforderlich, für die grundverkehrsrechtliche Aufsicht der Grundverkehrskommission über Familienstiftungen eine klare Rechtsgrundlage zu schaffen. Bisher hat sich der Verwaltungsgerichtshof in seiner Judikatur zum Grunderwerb durch Familienstiftungen (VBI 1999/70 und 71, 2002/74 etc.) auf Art. 566 und 564 Abs. 2 altPGR gestützt und von den Familienstiftungen für die Genehmigung des Grunderwerbs verlangt, dass sie sich durch eine entsprechende statutarische Regelung der Aufsicht der Regierung unterstellen. Nachdem sich nach altem Stiftungsrecht sowohl die stiftungsrechtliche Aufsicht als auch das Grundverkehrsrecht grundsätzlich und das Beschwerderecht im grundverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Speziellen bei der Regierung befand, war die Regierung zuständig, wenn auch unter materiell verschiedenen Aspekten. Aufgrund der neuen Organisationseinheit „Stiftungsauf-

sicht“ beim Amt für Justiz ist eine Wahrnehmung der verschiedenen rechtlichen Grundlagen, einerseits Stiftungsrecht und andererseits Grundverkehrsrecht, nicht mehr ohne weiteres möglich. Es bedarf deshalb neben der stiftungsrechtlichen Regelung einer eigenen grundverkehrsrechtlichen Regelung (neuer Art. 24a GVG).

2.3 Normierung der Rechtsprechung

Ebenfalls Anlass für die gegenständliche Revision ist die Rechtsprechung der letzten Jahre. Diese wird zwar in der Praxis beachtet, im Gesetz selbst ist sie jedoch nicht verankert, was immer wieder zu Fragen und Unsicherheiten führt. Es handelt sich hierbei um die Rechtsprechung zum Grunderwerb durch Familienstiftungen² sowie zur wirtschaftlichen Betrachtungsweise³.

Ziel dieser Vorlage soll also sein, ein allgemein praktikables und zeitgemässes Gesetzeswerk zu schaffen, wobei es der Regierung ein Anliegen ist, von der geltenden Zielvorgabe des GVG so wenig wie möglich abzuweichen, d.h. die grundsätzliche Priorisierung der Nutzungsinteressen der Eigentümer und der Gewährleistung sozial erträglicher und der Grösse des Landes entsprechender Streuung des Grundeigentums weitest möglich beizubehalten.

² Näheres dazu s. unten in Kapitel 3.2.

³ Näheres dazu s. unten in Kapitel 3.3.

3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

3.1 Zentrale Grundverkehrskommission

3.1.1 Allgemeines

Die gravierendste Änderung der gegenständlichen Gesetzesrevision betrifft die Neuorganisation der Zuständigkeit und des Verfahrens bei Grundverkehrsgeschäften. Ziel ist eine Vereinfachung. So sollen die elf Gemeindegrundverkehrskommissionen (GGVK) abgeschafft werden. Anstelle dieser elf verschiedenen Kommissionen soll eine einzige Grundverkehrskommission treten. Dies führt zu einer durchgängigen Genehmigungspraxis und auch zu einer Entlastung der Gemeinden. Die Gemeinden haben durch ihre GGVK hohe Kosten und sie gelangen mit Fragen regelmässig auch an die Regierung bzw. die für den Grundverkehr zuständige Stelle. Dies führt wiederum dazu, dass sich die eigentliche Aufgabe, nämlich die Kontrolle der bereits ergangenen Entscheidungen der GGVK, verschiebt hin zu einer umfassenden Vorberatung, damit die Entscheidung korrekt gefällt wird und im Anschluss nicht mittels Beschwerde angefochten werden muss. Diese derzeitige Situation ist ineffizient und so auch vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt. Deshalb soll eine mit dem nötigen (juristischen) Know How ausgestattete Stelle geschaffen werden, welche sämtliche Anträge auf Erwerb von Grundeigentum behandelt. Zudem entspricht diese Änderung dem in der Praxis vielfach geäusserten Wunsch der Betroffenen nach einer einheitlichen Anlaufstelle. Dies würde den Antragstellern sehr entgegenkommen und auch Sicherheit dafür bieten, dass nicht die eine Stelle (die Gemeinde) diese Auskunft gibt und das Amt für Justiz aber eine andere Meinung dazu hat. Das kommt in der Praxis vor und ist sehr unbefriedigend für sämtliche Parteien.

3.1.2 Grundverkehrskommission

Die Grundverkehrskommission soll sich aus drei Mitgliedern zusammensetzen: aus einem Präsidenten, einem Stellvertreter des Präsidenten sowie einem weiteren regulären Mitglied. Die Anzahl von drei Mitgliedern ist für ein erstinstanzliches Gremium üblich und ausreichend. Zwei Ersatzmitglieder sollen eine Beschlussfassung auch bspw. bei Befangenheit eines oder zweier Mitglieder sicherstellen. Sowohl der Präsident als auch sein Stellvertreter müssen über eine juristische Ausbildung verfügen, da dieser Punkt bei der gegenwärtigen Situation mit den GGVK ein Manko darstellt. Gewählt werden sollen die Mitglieder der zentralen Grundverkehrskommission wie bis anhin bei der Landesgrundverkehrskommission (LGVK) durch den Landtag.

Die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten (VBK) soll neue Beschwerdeinstanz für Beschwerden betreffend das GVG werden (neuer Art. 4 Abs. 1 Bst. p Beschwerdekommisionsgesetz). Die LGVK wird demzufolge aufgelöst.

3.1.3 Beibehaltung Unterscheidung genehmigungspflichtige und vorlagepflichtige Geschäfte

Die Unterscheidung zwischen genehmigungspflichtigen und lediglich vorlagepflichtigen Geschäften (z.B. zwischen Verwandten) soll weiterhin aufrecht erhalten bleiben; ebenso die Handhabung dieser unterschiedlichen Geschäfte. Nach geltendem GVG werden die lediglich vorlagepflichtigen Geschäfte nur vom Vorsitzenden der jeweiligen GGVK (Gemeindevorsteher) behandelt, die genehmigungspflichtigen Geschäfte hingegen von der gesamten GGVK (Art. 9 GVG). So soll es auch bei der neuen Grundverkehrskommission erledigt werden: Über die vorlagepflichtigen Geschäfte kann der Präsident alleine entscheiden, über die genehmigungspflichtigen Geschäfte die gesamte Grundverkehrskommission. Auf

diese Weise ist gewährleistet, dass die vorlagepflichtigen Geschäfte auch zukünftig rasch erledigt werden. Die Häufigkeit der Sitzungen der gesamten Grundverkehrskommission soll diese in Eigenverantwortung festlegen. Aus Gesprächen mit den Gemeinden ist jedoch ersichtlich, dass der Abstand zwischen den einzelnen Sitzungen nicht länger als zwei Wochen sein dürfte, Tendenz gar eher zu wöchentlich.

3.1.4 Wegfall der Kontrolle durch die Regierung bzw. das Amt für Justiz

Da künftig die Entscheidungen über die Genehmigung des Erwerbs von Grundeigentum nicht mehr von den Gemeinden, sondern von der Grundverkehrskommission gefällt werden, braucht es auch keine Kontrolle mehr seitens des Landes. Bisher kontrollierte die Regierung bzw. die delegierte Amtsstelle die Entscheidungen der GGVK und je nachdem wurde Beschwerde erhoben oder mittels Stempel auf die Beschwerde verzichtet. Dieser Zwischenschritt lag darin begründet, dass es sich bei diesen Entscheidungen um Entscheidungen einer Gemeinde handelte und die Regierung die Gemeindeaufsicht inne hat (Art. 117 Gemeindegesetz). Das heisst, der Zwischenschritt der heutigen Zustellung der Entscheidungen an die Regierung bzw. gegenwärtig das Amt für Justiz (Art. 17 GVG iVm Art. 16 Abs. 1 GVV) wird unnötig und darum aufgehoben. Die Regierung und die Gemeinden wären somit künftig nicht mehr Teil des Genehmigungsprozesses nach GVG. Dies bedeutet eine wesentliche Verschlankung des Verfahrens und stellt zudem einen Mehrwert für die Antragsteller dar, da diese nur noch eine Anlaufstelle hätten. Auch wäre auf diese Weise eine einheitliche Genehmigungspraxis gewährleistet, was aktuell nicht der Fall ist.

3.1.5 Verfahren

Der Genehmigungsprozess für Grundstücksgeschäfte würde deshalb künftig folgendermassen ablaufen: Der Antragsteller reicht seinen Antrag bei der Grund-

verkehrskommission ein. Diese genehmigt oder lehnt den Antrag ab. Im Bedarfsfall wendet sich der Antragsteller in der Folge an die VBK, welche der Beschwerde stattgibt oder nicht. Die nächste Rechtsmittelinstanz bleibt wie bis anhin der VGH. Es würde sich also beim Genehmigungsprozess künftig um einen ganz gewöhnlichen Ablauf handeln, der wie alle anderen Anträge vonstattengeht: Antrag, Beschwerde, weitere Rechtsmittelinstanz, ohne den Zwischenschritt Regierung/Amtsstelle.

Wird ein Antrag genehmigt, so wird das Geschäft von der Grundverkehrskommission künftig direkt an die Steuerverwaltung weitergeleitet, ohne Umweg über die Regierung bzw. das Amt für Justiz. Von der Steuerverwaltung geht das Geschäft in der Folge zum Amt für Justiz – Abteilung Grundbuch für die entsprechenden Einträge. Der Weg verkürzt sich also durch den Wegfall der Kontrolle durch die Regierung bzw. das Amt für Justiz und ist somit zeitsparender.

3.1.6 Grundverkehrskommission: Gebühren und Entschädigung der Mitglieder

Die Gebühren für die Entscheidungen der Grundverkehrskommission sollen ebenfalls wie in der Vergangenheit die Gebühren der GGVK in der Grundverkehrsverordnung (GVV, Art. 20) geregelt werden. Da jedoch die bisherige Höhe der Entscheidungsgebühren (50 Franken bis 100 Franken für eine Entscheidung) an einer Informationsveranstaltung⁴ zwischen den Gemeinden und dem Land vom 3. Mai 2013 als zu tief bemängelt wurde (alleine das Sitzungsgeld pro Mitglied betrage 100 Franken), wird die Entscheidungsgebühr neu auf 100 Franken bis 500 Franken festgelegt. Dies entspricht der von den Gemeinden an der erwähnten Infoveranstaltung geäusserten Höhe. Die Regierung orientiert sich an den jahrzehntelangen Erfahrungen der Gemeinden in diesem Bereich.

⁴ Inhalt dieser Informationsveranstaltung war der Wechsel der Zuständigkeit von der Regierung zum Amt für Justiz.

Die Entschädigung der Mitglieder unterscheidet sich nach Status des Mitglieds. Die Entschädigung des Präsidenten soll durch den Landtag festgelegt werden. Die Entschädigung der übrigen Mitglieder hingegen soll sich wie üblich und auch wie bis anhin bei der LGVK nach dem Gesetz vom 17. Dezember 1981 über die Bezüge der Mitglieder der Regierung, der Gerichtshöfe und der Kommissionen richten.

3.1.7 Finanzierung

Die neue Grundverkehrskommission sollte sich durch die Vielzahl der Fälle und die Entscheidungsgebühren (s. oben Gebühren für Entscheidungen der Grundverkehrskommission) grösstenteils oder gar zur Gänze selbst finanzieren. Es wird angenommen, dass es sich um ca. 700 – 800 Geschäftsfälle im Jahr handeln wird. Die Gemeinde Eschen, als eine der geschäftsstärksten Gemeinden, verzeichnete im Jahr 2011 insgesamt 72 Geschäftsfälle, im Jahr 2012 insgesamt 110 Geschäftsfälle und im Jahr 2013 90 Geschäftsfälle (genehmigungs- und vorlagepflichtige Geschäfte, ohne Einantwortungen⁵). Andere Gemeinden haben wesentlich weniger Geschäftsfälle, weshalb die Annahme von 700 – 800 Fällen pro Jahr realistisch erscheint. Bei einer Entscheidungsgebühr in Höhe von angenommen 200 Franken wäre folglich mit Einnahmen von 140'000 – 160'000 Franken zu rechnen. Die Gebühr soll in der GVV neu mit einem Rahmen von 100 – 500 Franken festgelegt werden (s. oben). Welchen Betrag sie dann effektiv festlegt, liegt bei der Grundverkehrskommission. Selbst bei der minimalsten Gebühr von 100 Franken würden jährliche Einnahmen von 70'000 Franken generiert werden. Die Mehrzahl der Gemeinden unterscheidet nicht bei der Entscheidungsgebühr für vorlagepflichtige und genehmigungspflichtige Geschäfte. Dies in Übereinstim-

⁵ 20 Einantwortungen im Jahr 2011, 34 Einantwortungen im Jahr 2012 und neun im 2013. Diese wurden nicht berücksichtigt, da diese überwiegend gebührenfrei erledigt werden und somit nicht zur Berechnung dienen können.

mung mit dem geltenden Art. 20 GVV, der keine Unterscheidung vorsieht, sondern lediglich die Bandbreite der Gebühr vorgibt. Die Ausgaben für die Landesgrundverkehrskommission betrugen zwischen 2008 und 2012 gesamt 30'550 Franken. Im Schnitt also jährlich 6'110 Franken. Diese Ausgaben würden durch die Abschaffung bzw. Umgestaltung der LGVK künftig entfallen.

3.1.8 Keine Zuständigkeit des Amtes für Justiz

Es wurde überlegt, die Aufgaben der einheitlichen Grundverkehrskommission statt bei einer Kommission beim Amt für Justiz anzusiedeln. Diese Idee wurde jedoch aus verschiedenen Gründen verworfen. In erster Linie besteht das Problem der Selbstkontrolle.⁶ Beim Amt für Justiz laufen Grundverkehr und Grundbuch zusammen. D.h. das Amt für Justiz ist zunächst für die grundverkehrsrechtliche Kontrolle zuständig. Wird auf Beschwerde verzichtet geht das Geschäft an die Steuerverwaltung und wird von dort wieder ans Amt für Justiz retourniert. Das Amt für Justiz als Grundbuchbehörde kontrolliert vor dem Grundbucheintrag, ob das Amt für Justiz als Grundverkehrsbehörde seinen Stempel angebracht hat. Die Problematik hier ist evident. Eine Kontrolle der eigenen Tätigkeit darf nicht vorkommen. Zudem ist es für den Bürger eine befremdliche Situation, wenn das Geschäft von einer Amtsstelle genehmigt und anschliessend von derselben Amtsstelle dasselbe Geschäft bemängelt wird, weil allenfalls etwas aus grundbuchrechtlicher Sicht nicht gesetzeskonform ist. Dies ist die für alle Seiten unbefriedigende Situation, wie sie sich derzeit darstellt. Es ist eines der wichtigsten Ziele der gegenständlichen Vorlage, diesen Missstand zu beseitigen. Dies gelingt jedoch nur dann, wenn das Amt für Justiz künftig nicht mehr für den Grundverkehr zuständig ist. Andere Abläufe (welche Stelle bzw. welcher Stempel zuerst etc.) wurden angedacht, jedoch ebenfalls wieder verworfen. Der Ablauf

⁶ S. auch oben Kapitel 1.2.

(Grundverkehr, Steuer, Grundbuch) sollte nicht verändert werden, um nicht die nämlichen Erfahrungen wie z.B. in der Schweiz zu machen: Dort wird der Grundbucheintrag vor der steuerlichen Bearbeitung vorgenommen, was immer wieder dazu führt, dass die Steuern nicht abgeführt werden und nur schwer einbringlich zu machen sind bzw. manchmal sogar gar nicht, wenn der Betreffende das Grundstück in der Zwischenzeit bereits wieder weiterverkauft hat. Die Steuerverwaltung kann die Forderung gegenüber dem neuen Grundeigentümer nicht geltend machen. Solche Probleme gibt es in Liechtenstein aufgrund des hier geltenden Ablaufs nicht. Somit kann die gegenwärtige Situation der Selbstkontrolle auch nicht durch eine geänderte Reihenfolge der Abläufe entschärft werden.

Zudem würde eine Ansiedlung bzw. Beibehaltung der Zuständigkeit für den Grundverkehr beim Amt für Justiz dem Trend zuwiderlaufen, dass bei Aufgaben, wo dies möglich ist, eine Auslagerung weg vom Land stattfindet. Die Grundstücksgeschäfte betreffen nicht die Kernkompetenz des Landes.

3.2 Grunderwerb durch Familienstiftungen

3.2.1 Allgemeines und Voraussetzungen

Der Grundstückserwerb durch Familienstiftungen wurde von der Rechtsprechung bereits im Jahr 1977 (StGH 1977/3) aufgrund des GVG nicht als allgemein ausgeschlossen angesehen, sondern unter Einhaltung bestimmter Kriterien erlaubt. Diese erste Entscheidung wurde durch weitere Entscheidungen (VBI 1999/70 und 71) konkretisiert. Folgende Kriterien sind beim Erwerb von Grundstücken durch Familienstiftungen zu beachten:

- In den Statuten ist im Rahmen des Stiftungszwecks neben den sonstigen stiftungsrechtlichen Vorschriften für eine Familienstiftung auch der Erwerb von Grundstücken vorzusehen;
- Es muss sich um eine reine Familienstiftung handeln (mindestens 75%);

- Es sind die Begünstigten, welche bezogen auf Grundstücke zum Familienkreis gehören müssen, ebenso wie die ihnen zugeordneten Grundstücke genau zu bezeichnen;
- Ein Begünstigter hat weiters zu erklären, dass er mit der Begünstigung einverstanden ist und sich das zugeordnete Grundstück grundverkehrsrechtlich anrechnen lässt, so dass ein berechtigtes Interesse am Erwerb von anderen Grundstücken mit demselben Nutzungszweck nicht mehr geltend gemacht werden kann;
- Die Stiftung ist der Aufsicht der Grundverkehrskommission zu unterstellen, die jeglicher Änderung des Zwecks oder der Begünstigtenregelung oder der letztendlichen Handänderung infolge Auflösung oder Liquidation der Stiftung zuzustimmen hat;
- Jede Bestellung von Begünstigten, auch Abänderung, bezogen auf inländische Grundstücke, bedarf der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung.

Gerade der privatnützigen Stiftung (Familienstiftung) kommt in Liechtenstein eine grosse Bedeutung zu und es entspricht ihrem ureigenen Zweck, Bedürfnisse der Begünstigten zu decken. Deshalb wurde es auch von der Rechtsprechung für notwendig angesehen, dass eine Familienstiftung Grundstücke erwerben kann, die z.B. zur Deckung des Wohn- und Erholungsbedürfnisses der Begünstigten dienen, sofern der Zielsetzung des GVG entsprochen wird. Es wurden also für die Familienstiftung die berechtigten Interessen des Art. 6 Abs. 1 Bst. a (bestehendes Wohnbedürfnis) und Bst. c (Erholungsbedürfnis) analog und im Rahmen von Art. 5 GVG für anwendbar erklärt. Ein solches Interesse ist dann nicht notwendig, wenn zwischen dem Veräusserer und dem Begünstigten ein familiäres Verhältnis nach Art. 3 Abs. 1 Bst. a GVG besteht oder wenn Veräusserer und Begünstigter gar identisch sind. Dann spielt es auch keine Rolle, ob ein Wohnbedürfnis bereits gedeckt ist. Das Ziel von Art. 1 Abs. 1 GVG, Grund und Boden der Nutzung durch

ihre Eigentümer zu erhalten und zuzuführen, um eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Grösse des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu gewährleisten, wird durch Art. 3 Abs. 1 Bst. a GVG nämlich gerade nicht notwendigerweise erreicht (VBI 2002/74). Da es sich in jedem Fall aber nur um eine analoge Anwendung der genannten Bestimmungen handelt, ist immer eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Vorstehende gilt sowohl für ein Veräussern von der Familienstiftung an ein Familienmitglied als auch umgekehrt beim Erwerb durch die Familienstiftung von einem Familienmitglied.

3.2.2 Erwerb durch Dritte

Wenn ein Grundstück der Familienstiftung von einem aussenstehenden Dritten (einer hinsichtlich der Begünstigten gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. a GVG nicht zum Kreis der Familienangehörigen gehörenden Person) erworben wird, ist vom Begünstigten ein berechtigtes Interesse geltend zu machen und nachzuweisen. In diesem Fall ist zu prüfen, ob das geltend gemachte Interesse des Begünstigten nicht bereits anderweitig gedeckt ist. Schliesslich hat es die Rechtsprechung als irrelevant angesehen, ob das Grundstück nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch gewerblich oder landwirtschaftlich genutzt werden kann (VBI 2002/78, VBI 2002/71, VBI 2002/74).

3.2.3 Aufsicht durch die zentrale Grundverkehrskommission

Was das Erfordernis der Unterstellung der Stiftung neu unter die Aufsicht der Grundverkehrskommission bzw. vormals der Regierung anlangt, ist festzuhalten, dass sich hier die Rechtsprechung auf die Möglichkeit der freiwilligen Unterstellung unter die Aufsicht der Aufsichtsbehörde nach Art. 564 Abs. 2 und Art. 566 altPGR bezogen hat. Diese Bestimmungen fanden zwar materiell wieder Eingang in das neue Stiftungsrecht (Art. 552 § 29 PGR), es erfolgte jedoch insoweit eine

Neuerung, als dass die Stiftungsaufsicht nun beim Amt für Justiz angesiedelt ist.⁷ Die Pflichten der Stiftungsaufsichtsbehörde (STIFA) sind im Stiftungsrecht festgelegt und umfassen nicht die Überprüfung der Einhaltung des Grundverkehrsrechts. Es besteht daher ein gesetzlicher Regelungsbedarf hinsichtlich der Bezeichnung der Aufsichtsbehörde im GVG selbst, welche insbesondere bei Familienstiftungen bzw. ähnlichen Verbandspersonen die Einhaltung der Zielbestimmung des GVG überwacht. Dies erfolgt durch die Normierung der Aufsicht der Grundverkehrskommission im neuen Art. 24a GVG. Die Unterstellung unter die Aufsicht der Grundverkehrskommission ist zwingend (neuer Art. 24a und Art. 6 Abs. 1 Bst. i Unterbst. ee GVG).

3.3 Grunderwerb unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise

3.3.1 Allgemeines

Tatsächlich enthält – und darauf hat die Rechtsprechung bereits mehrfach hingewiesen – das GVG in seiner heutigen Fassung bereits wirtschaftliche Betrachtungsweisen. Nach Art. 2 Abs. 2 Bst. d GVG wird dem Erwerb von Eigentum an Grundstücken der Erwerb von Rechten (bspw. langfristige Miet- oder Pachtverträge) gleichgestellt, soweit sich damit ähnliche wirtschaftliche Zwecke wie mit dem Erwerb von Eigentum erreichen lassen. Darüber hinaus lässt das geltende GVG auch in Art. 3 Abs. 1 Bst. d GVG eine grundverkehrsbehördliche Überprüfung zu, ja schreibt sie der zuständigen Grundverkehrsbehörde geradezu vor, wenn der Erwerb von Eigentum an Grundstücken mittels Testament oder Vermächtnis offensichtlich erfolgt, um die Genehmigungspflicht zu umgehen. Alleine diese Beispiele dokumentieren, dass der Gesetzgeber wirtschaftliche Betrachtungsweisen im GVG zulassen wollte. Als geboten wird die wirtschaftliche Betrachtungsweise dann angesehen, wenn es darum geht zu verhindern, dass

⁷ S. auch oben Kapitel 2.2.

grundverkehrsbehördliche Genehmigungen auf Umwegen erschlichen oder genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte zu Unrecht von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden. So hat es der Staatsgerichtshof (StGH 2007/44) als gerechtfertigt angesehen, dass bei einer „Konstruktion der Zwischenschaltung eines nahen Angehörigen“ eine Person, die ein Grundstück genehmigungspflichtig erwirbt, um es umgehend an einen nahen Angehörigen (Art. 3 Abs. 1 Bst. a GVG – Ausnahmen von der Genehmigungspflicht) weiter zu übertragen, sich das Grundstück grundverkehrsrechtlich über einen Zeitraum von fünf Jahren zurechnen lassen muss, wodurch ein weiterer Erwerb von Grundeigentum während dieser Dauer ausgeschlossen wird.

Andererseits können betriebswirtschaftliche Überlegungen wie Umstrukturierungen oder Investitionsvorhaben, aber auch das veränderte Allokationsverhalten⁸ generell gegen eine Direktinvestition in Grundstücke bzw. für eine Aussonderung von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen sprechen und flexiblen Miet- bzw. Pachtverhältnissen für Betriebsstätten den Vorzug geben. Auch Bestrebungen, einen Betrieb zu veräußern oder eine Nachfolgeregelung zu ermöglichen, können Grund dafür sein, dass Finanzmittel eines Unternehmens nicht in Grundstücken gebunden sein sollen oder dass eine bestehende Bindung aufgelöst werden soll.

3.3.2 Änderung der Rechtsprechung

Nach früherer Rechtsprechung, insbesondere von der Landesgrundverkehrskommission, wurde die Ansicht vertreten, dass in den Verfahren vor den Grundverkehrsbehörden eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht möglich sei,

⁸ Der Begriff Allokation stammt von dem lateinischen Wort „allocare“ und bedeutet „platzieren“ oder „aufteilen“. Die Allokation beschreibt eine Methode, knappe Ressourcen effektiv auf die Nutzer aufzuteilen bzw. bestimmten Verwendern zuzuteilen.

da bei einer solchen Betrachtungsweise einige gesetzliche Regelungen als sinnlos angesehen werden müssten. Es sei daher streng zwischen dem rechtlichen Interesse einer juristischen Person sowie demjenigen ihrer Begünstigten bzw. ihrer Anteilsinhaber zu unterscheiden. So wurde z.B. nach rein grammatikalischer Gesetzesauslegung die Trennung eines Betriebs vom betrieblich genutzten Grundstück als nicht möglich angesehen. Die Rechtsprechung hat dazu bisher klargestellt, dass das berechtigte Interesse nach Art. 6 Abs. 1 Bst. d GVG (betriebliches Interesse) jeweils nur von der Person (juristische oder natürliche Person) geltend gemacht werden könne, die tatsächlich den Betrieb führe bzw. die betriebliche Tätigkeit aufgrund einer entsprechenden Zulassung ausübe (VGH 2005/112). Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. d GVG besteht ein berechtigtes Interesse, 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 in all diesen Fällen für diesen Zweck keinen entsprechenden inländischen Grundbesitz hat. Eine allenfalls wirtschaftlich berechtigte Person (z.B. Gründerrechtsinhaber einer Anstalt oder ein Allein- oder Mitaktionär einer Aktiengesellschaft oder eine Schwester-gesellschaft als „indirekter“ Eigentümer) kann dieses Interesse also rein formal nicht geltend machen.

Erst der Staatsgerichtshof hat in seiner Entscheidung StGH 2006/53 eine differenziertere Betrachtungsweise unter Bezugnahme auf Art. 5 Abs. 2 GVG gefordert, indem er festhielt, dass das berechtigte Interesse unter „Abwägung aller Umstände“ zu prüfen sei. Zu den Umständen gehöre insbesondere die Rechtsstellung der Parteien sowie die Berücksichtigung der gegenläufigen Interessen, namentlich des Grundrechtsschutzes, vorliegend vor allem die Eigentums-garantie in ihrer Ausprägung als Bestandesgarantie (Art. 34 Landesverfassung), welche

u.a. das Behaltendürfen und das Verfügendürfen beinhalte sowie die Erwerbsfreiheit (Art. 28 Landesverfassung). Soweit der Gesetzeswortlaut es zulasse, sei in teleologischer (Ziel der Norm) und in verfassungskonformer Auslegung eine Verweigerung des Erwerbs nur dort am Platze, wo ersichtlich sei, dass mit der Verweigerung der Zielsetzung von Art. 1 GVG (Streuung des Grundeigentums und Nutzungsprinzip) gedient werde. Hingegen sei eine Genehmigung zu erteilen, wenn mit der Verweigerung kein Beitrag zur Zielerreichung geleistet werden könne. So könne kein Beitrag geleistet werden, wenn lediglich eine Verschiebung des Eigentums von der formal berechtigten Person hin zur wirtschaftlich verfügbungsberechtigten Person statfinde, da diese die Verfügungsberechtigung ohnehin bereits innehave. Wesentlich bei der wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist es also, dass es zu keinen weiteren Konzentrationen von Eigentum kommt, sondern die inhärent verfügbungsberechtigte Person sozusagen ihren Besitzstand hält. Damit wird auch vermieden, dass es zu einer Aushöhlung der berechtigten Interessen nach Art. 6 GVG kommt.

Auch in einer anderen Entscheidung (VBI 1995/19) wurde bereits einem Mitinhaber von Gründerrechten einer Anstalt aufgrund seiner Rechtsposition eine besondere Rechtsstellung eingeräumt, was mit der Gleichstellung von anderen Rechten gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. d GVG oder von Anteilen am Vermögen juristischer Personen gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. e GVG begründet werden könne, weil sie die Möglichkeit einräumen, „indirekt, wirtschaftlich“ über ein Grundstück verfügen zu können. Damit ist gemeint, dass durch einen Aktienkauf einer Gesellschaft mit Vermögen in Form von Grundstücken „indirekt, wirtschaftlich“ ein Grundstück erworben werden kann.

Da es sich bei diesen beiden Entscheidungen um zwei spezifische Einzelfälle handelt, welche aber eine gewisse Öffnung hin zu einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise zulassen, hält es die Regierung für angebracht, auch im Hinblick auf

die praktische Relevanz dieser Thematik und das Begehren verschiedener Wirtschaftstreibender, die wirtschaftliche Betrachtungsweise ausdrücklich ins GVG aufzunehmen. Soweit die wirtschaftliche Betrachtungsweise bei der Genehmigung von grundverkehrsrechtlichen Transaktionen zur Anwendung gelangt, wird es – ähnlich wie beim Grunderwerb durch Familienstiftungen – darauf ankommen, dass Unternehmensstrukturen offengelegt und sämtliche Grundstücke klar einer Person (natürliche oder juristische Person) zur Nutzung zugeordnet werden können, welche sich diese Zuordnung auch grundverkehrsrechtlich anrechnen lassen muss, bspw. mittels Aktienbuch. Nur dann kann auch festgestellt werden, inwieweit zusätzlicher Grunderwerb jeweils wieder unter Beachtung der Ziel- und Zweckbestimmung (Art. 1 GVG) möglich ist. An dieser Stelle ist festzuhalten, dass der Erwerb von Anteilen am Vermögen juristischer Personen oder Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, deren Vermögen ganz oder überwiegend aus Grundstücken besteht (Art. 2 Abs. 2 Bst. e), in Form des Erwerbs von Inhaberaktien nur in engen Grenzen zulässig ist. In diesem Zusammenhang ist auf die Neuregelung in Art. 326a PGR⁹ hinzuweisen.

3.3.3 Auswirkungen der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise

Die Regierung hat also keine Bedenken, die in vielen Fällen wirklichkeitsnahere wirtschaftliche Betrachtungsweise im Bereich des Grundverkehrsrechts künftig ausdrücklich zu regeln. Es ist jedoch auch nur folgerichtig, dass sich die wirtschaftliche Betrachtungsweise sowohl zu Gunsten (Verfügendürfen, Behaltdürfen) als auch zu Lasten (z.B. zeitlich begrenzte Erwerbseinschränkung) eines Antragstellers auswirken kann. Durch diese doppelte Funktion der wirtschaftlichen Betrachtungsweise kann sie weder als Verschärfung noch als Aufweichung

⁹ LGBI. 2013 Nr. 67.

des Genehmigungsprinzips und letztlich der Zielsetzung des GVG angesehen werden. Im Grunde wird sie lediglich ausdrücklich normiert, wo sie zuvor nur immanent bzw. durch die Rechtsprechung konkretisiert war.

Um die Auswirkungen der wirtschaftlichen Betrachtungsweise dennoch deutlich zu veranschaulichen und um aufzuzeigen was mit ihrer doppelten Funktion gemeint ist, sei nachfolgendes Beispiel aufgezeigt: In der Praxis kommt es vor, dass Anfragen bezüglich der erlaubten Eigentumsverhältnisse der Begünstigten/der Aktionäre einer juristischen Person gestellt werden, wenn es darum geht, dass die juristische Person ein Grundstück erwerben möchte. Beispielsweise will eine Aktiengesellschaft ein Grundstück im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. f GVG zur Überbauung und anschliessenden Vermietung der Wohnungen erwerben. Art. 6 Abs. 1 Bst. f Unterbst. ff GVG benennt als eine der Voraussetzungen für die Genehmigung eines solchen Antrags, dass der Erwerber nicht bereits Eigentümer eines ebenfalls geeigneten baureifen Grundstückes sein darf. Hier taucht nun regelmässig die Frage auf, ob dieses Kriterium (nicht bereits Eigentümer eines geeigneten Grundstückes zu sein) nur auf die juristische Person selbst Anwendung findet und nicht etwa auch auf die Aktionäre. Darin zeigt sich die Problematik der Rechtsprechung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Der Vorteil (der gleichbleibende Besitzstand beim Erwerb eines Grundstückes von einer Gesellschaft durch den Alleinaktionär der Gesellschaft als Argument zur Genehmigung des Grundstücksgeschäfts) ist fraglos willkommen. Der Nachteil hingegen (kein Erwerb durch die Gesellschaft, weil ihr (Allein-)Aktionär bereits Eigentümer eines ebenfalls geeigneten, überbaubaren Grundstückes ist) wird abgelehnt. Es handelt sich hierbei um eine gravierende Schwierigkeit in der Praxis bezüglich des Vollzugs des GVG. Einerseits herrscht nämlich die Meinung, dass keinesfalls das Wirtschaftsleben derart behindert werden dürfe, dass eine Gesellschaft nicht mehr in der Lage ist, ein Grundstück zu erwerben, nur weil ihr Aktionär bereits über ein ebenfalls geeignetes Grundstück verfügt. Andererseits wird aber durch diese

Sichtweise deutlich dem Ziel des GVG, nämlich der Streuung von Grundeigentum und der Vermeidung von Bodenkonzentration, zuwidergehandelt. Hier findet nämlich eine verpönte Bodenkonzentration statt. Die natürliche Person verfügt bereits über ein Grundstück und könnte somit keinen Antrag auf Erwerb von Grundeigentum zu Überbauungszwecken mehr stellen. Ihr wird aber durch die Zwischenschaltung einer juristischen Person ermöglicht, dennoch ein weiteres Grundstück zur Überbauung zu erwerben, weil beim Erwerb nur auf die Gesellschaft und nicht auf den Aktionär geschaut, also kein Durchgriff vorgenommen wird. Wird dieser Gedanke weitergesponnen, so wird die Problematik noch deutlicher: Wird nämlich in einem weiteren Schritt dasselbe Grundstück wiederum vom (Allein-)Aktionär von der Gesellschaft erworben, so greift hier nun die vorteilhafte wirtschaftliche Betrachtungsweise und muss dieses Geschäft genehmigt werden, da der Besitzstand ja gleich bleibt. Diese Vorgehensweise kann beliebig fortgesetzt werden, da die Gesellschaft dann wiederum über kein überbaubares Grundstück mehr verfügt, deshalb ein neues erwerben kann und dieses in der Folge wiederum an den (Allein-)Aktionär verkauft werden kann, weil ja der Besitzstand gleich bleibt. Selbstredend ist dies auch ohne Zwischenschaltung einer juristischen Person möglich, da auch eine natürliche Person ein überbaubares Grundstück erwerben und dieses überbauen kann und wenn es überbaut ist, kann sie erneut Antrag auf ein überbaubares Grundstück stellen. Dies ändert jedoch nichts an der Schieflage, dass bei einem vorteilhaften Resultat der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (Durchgriff und in der Folge Genehmigung wegen gleichbleibendem Besitzstand) ein Durchgriff vorgenommen werden soll und bei zu erwartenden nachteiligem Resultat aber kein Durchgriff stattfinden soll, weil dann der Grundstückserwerb nicht genehmigt werden könnte. Bei diesem Beispiel ist die Bodenkonzentration besonders evident, da es sich um Vermietung handelt. Würde die Überbauung wenigstens wieder weiter verkauft, so wäre die Streuung eher gewährleistet. Bei einer Vermietung hingegen handelt es sich um

Bodenkonzentration. Aus diesem Grund ist die Regierung der Ansicht, dass bei einem bereits vorhandenen geeigneten Grundstück des (Allein-)Aktionärs der Antrag auf Erwerb eines Grundstücks durch die Gesellschaft abgelehnt werden muss. Dies jedenfalls klarerweise dann, wenn es sich um einen Alleinaktionär handelt. Bei mehreren Beteiligten wäre im Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. f Unterbst. ff GVG erfüllt sind oder nicht. Die Ansicht der Regierung befindet sich in Übereinstimmung mit der oben erwähnten Rechtsprechung des Staatsgerichtshofes, wonach die wirtschaftliche Betrachtungsweise sowohl zu Gunsten als auch zu Lasten des Antragsstellers ausschlagen kann.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

4.1 Grundverkehrsgesetz (GVG)

Zu Art. 1

Die Bestimmung wird inhaltlich unverändert beibehalten. Es wird lediglich der veraltete Begriff „Grund und Boden“ durch den gängigen Begriff „Grundstücke“ ersetzt. Diese Bezeichnung umfasst sowohl überbaute als auch nicht überbaute Grundstücke.

Zu Art. 2 Abs. 1 und 2 Bst. a, b, d und e

Abs. 1: Die Klarstellung im ansonsten gleich bleibenden Text, dass es sich um Grundstücke im Sinne des Sachenrechts handelt (vgl. Art. 34 Abs. 2 Ziff. 1 bis 4 Sachenrecht; SR), dient sowohl der Rechtssicherheit als auch der Straffheit des Gesetzes. Gemäss Art. 34 Abs. 2 SR sind unter dem Begriff „Grundstücke“ die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken zu verstehen. Aufgrund dieser Definition kann durch Aufnahme des Zusatzes in Abs. 1 der bisherige Bst. a in Abs. 2 (selbständiges und dauerndes Baurecht) gestri-

chen werden. Gleichzeitig besteht so auch Klarheit darüber, dass auch Miteigentumsanteile an Grundstücken als Grundstücke im Sinne des Gesetzes anzusehen sind.

Abs. 2 Bst. a: Die bisherige Bestimmung wird aus vorstehenden Gründen aufgehoben.

Abs. 2 Bst. b: In dieser Bestimmung wird neu zum Ausdruck gebracht, dass nur eine langfristige Nutzniessung oder ein langfristiges Wohnrecht dem Erwerb von Eigentum gleichgestellt werden soll. Der Begriff „langfristig“ ist bereits in Art. 1 der Grundverkehrsverordnung (GVV) im Zusammenhang mit Miet- und Pachtverträgen definiert (10 Jahre oder unbestimmte Zeit). Auch die Nutzniessung und das Wohnrecht sollen in diese Verordnungsbestimmung aufgenommen werden. Ausserdem wird in dieser Bestimmung neu das langfristige unselbständige Baurecht aufgenommen. Bekanntlich haben selbständige und dauernde Baurechte eine gesetzliche Mindestlaufzeit von 30 Jahren.¹⁰ Nachdem diese Laufzeit relativ lang ist, werden seit Jahren auch unselbständige Baurechte gemäss Art. 251 Abs. 1 und 2 SR begründet, die zu den Personaldienstbarkeiten zählen und keine Mindestlaufzeit haben. Ein unselbständiges Baurecht von unter 30 Jahren ist kein Grundstück im Sinne von Art. 34 SR, sondern eine Personaldienstbarkeit oder in Ausnahmefällen eine Realdienstbarkeit mit einer entsprechenden Laufzeit, somit also ein langfristiger Nutzungsvertrag im Sinne von GVG und GVV. Dieses beschränkte dingliche Recht fehlt aber in der Auflistung des bestehenden Art. 2 Abs. 2 GVG. In der Praxis wurden bereits bisher vom Amt für Justiz auch unselbständige Baurechte mit Laufzeiten von mehr als 10 Jahren im Grundbuch einge-

¹⁰ Selbständig und dauernd ist ein Baurecht dann, wenn es weder zugunsten eines herrschenden Grundstückes noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet wird und auf wenigstens 30 Jahre oder auf höchstens 100 Jahre begründet wird (Art. 35 Abs. 2 und Art. 251 ff SR). Das Baurecht besteht in der Befugnis, auf oder unter einer Bodenfläche ein eigenständiges Bauwerk zu errichten oder beizubehalten mit der Folge, dass Bodeneigentum und Eigentum an der Baute auseinanderfallen, also zwei verschiedene Eigentümer haben (Durchbrechung des Akzessionsprinzips).

tragen. Dieser Eintrag erfolgte mangels klarer Regelung unter Umständen auch ohne den Nachweis der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder der Feststellung der Genehmigungsfreiheit. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird das unselbständige Baurecht in die neue Regelung von Art. 2 Abs. 2 Bst. b GVG aufgenommen. Dort passt dieses beschränkte dingliche Recht ideal hinein, weil das Sachenrecht auch die Nutzniessung und das Wohnrecht zu den beschränkten dinglichen Rechten, Abteilung Dienstbarkeiten und Grundlasten, zählt (s. Art. 216 ff und Art. 245 ff SR). Nachdem das Sachenrecht das unselbständige Baurecht erst in Art. 251 SR regelt, wird dieses auch in Art. 2 Abs. 2 Bst. b GVG erst an dritter Stelle genannt. Eine entsprechende Anpassung der Verordnung ist ebenfalls geplant.

Abs. 2 Bst. d: Es erfolgt eine Anpassung der Verweise auf die Buchstaben von Abs. 2. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Klarstellung in der Praxis wird hinsichtlich der ansonsten gleichbleibenden Bestimmung hier festgehalten, dass unter Kreditverträgen keine Kreditverträge gemeint sind, die von Banken oder Wertpapierfirmen im Sinne des Bankengesetzes mit Kunden abgeschlossen werden. In all diesen Fällen kann nämlich davon ausgegangen werden, dass die Verpfändung eines Grundstücks nicht zur Umgehung des GVG erfolgt. Unter dem Begriff „von anderen Rechten“ sind insbesondere persönliche Dienstbarkeiten an Grundstücken gemeint, nicht jedoch z.B. eine Grundpfandverschreibung. Eine Grundpfandverschreibung räumt dem Gläubiger nur das Recht ein, sich aus dem Erlös des Grundstückes, nicht aber über das Grundstück selbst bezahlt zu machen.

Abs. 2 Bst. e: Es wird der letzte Teilsatz der ansonsten gleichbleibenden Bestimmung gestrichen, da er an dieser Stelle falsch platziert ist. Neu soll die Bemessung in der Verordnung festgeschrieben werden. Weiters erfolgt auch eine Anpassung der Buchstabenverweise.

Lediglich um die Rechtsanwendung dieser Bestimmung zu erleichtern sei an dieser Stelle erwähnt, dass beim Erwerb von Anteilen am Vermögen juristischer Personen oder Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, deren Vermögen ganz oder überwiegend, d.h. über 50%, aus Grundstücken oder Rechten im Sinne von Bst. b bis d besteht, mittels Inhaberaktien strenge Grenzen gelten. So müssen Inhaberaktien, welche herausgegeben wurden, beim Verwahrer hinterlegt werden (Art. 326a PGR). Das vom Verwahrer geführte Register gibt Auskunft über den Eigentümer der Aktie (Art. 326c PGR). Auf diese Weise ist die grundverkehrsrechtliche Zuordnung eines Grundstücks gewährleistet. Werden Inhaberaktien nicht hinterlegt, so verliert der Aktionär seine Rechte (Art. 326f PGR).

Zu Art. 3 Abs. 1 Bst. d und g, Abs. 2 und 3

Abs. 1: Aufgrund der Abschaffung der verschiedenen Gemeindegrundverkehrskommissionen wird stattdessen die Bezeichnung Grundverkehrskommission eingefügt.

Bst. a: Diese Bestimmung bleibt unverändert bestehen. Lediglich zur Klarstellung in der Praxis wird an dieser Stelle festgehalten, dass geschiedene Ehegatten bis zu sechs Monaten nach der rechtskräftigen Scheidung und eingetragene Partner ebenfalls bis zu sechs Monaten nach der rechtskräftigen gerichtlichen Auflösung noch unter diese Ausnahmebestimmung für Ehegatten und eingetragene Partner fallen, wenn es sich um einen Erwerb eines Grundstücks infolge Scheidung bzw. gerichtlicher Auflösung (Gerichtsbeschluss oder Urteil) handelt.

Bst. b: Diese Bestimmung bleibt unverändert, doch soll zur allgemeinen Rechtssicherheit und zur Vermeidung eines zu weitgehenden bzw. zu unterschiedlichen Interpretationsspielraumes der Begriff „gleichwertig“ neu in der Grundverkehrsverordnung definiert werden. Nach ständiger Rechtsprechung muss die Gleichwertigkeit hinsichtlich der Grundstücke als solche (Flächenmass, Ausnützungsziffer, Zonenzugehörigkeit) und nicht im wirtschaftlichen Sinne (Preis) gegeben

sein. Eine „Ausgleichszahlung“ zur Erreichung desselben Wertes ist somit nicht rechtmässig. Was das Flächenmass anlangt wird eine Differenz von ca. 100 m² (30 Klafter) toleriert. Beim Tausch eines Grundstücks mit einem Stockwerkeigentum ist der Stockwerksanteil (Quote) auf die Grundfläche umzulegen.

Bst. c: Ebenfalls nur zur Klarstellung wird hier in den Erläuterungen festgehalten, dass es sich bei dem Ersatzanspruch um ein höchstpersönliches Recht ohne zeitliche Befristung handelt.

Bst. d. Der Begriff „Vermächtnis“ wird durch den Begriff „Kodizill“ im ansonsten gleichbleibenden Text ersetzt. Dies aus dem Grund, weil gemäss Erbrecht das Kodizill die Alternative zum Testament darstellt (§ 553 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) und nicht das Vermächtnis. Im Kodizill, das im Gegensatz zum Testament keine Erbeinsetzung enthält, können Vermächtnisse ausgesetzt werden, d.h., bestimmte Personen sollen bestimmte Dinge aus dem Nachlass erhalten.

Bst. g: Bisher wurde konkret auf Art. 25 Abs. 1 Vermessungsgesetz Bezug genommen. Diese Verweisttechnik hat den Nachteil, dass bei einer Änderung des Vermessungsgesetzes auch das GVG angepasst werden müsste, weshalb eine etwas freiere Formulierung vorgeschlagen wird.

Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben, da sie aus legistischen Gründen zu Art. 15 (Verfahrensvorschriften) verschoben werden.

Zu Art. 5 Abs. 2 und 3

Abs. 2: Aufgrund der Abschaffung der verschiedenen Gemeindegrundverkehrskommissionen und der Schaffung einer einheitlichen, für alle Grundstücke des Landes zuständigen Grundverkehrskommission, ist diese so zu benennen. Ausserdem wird die bisherige Bestimmung, dass über das Vorliegen eines berechtigten Interesses die Grundverkehrskommission unter Abwägung aller Umstände zu entscheiden hat, dahingehend ergänzt, dass dabei zu Gunsten oder zu Lasten des

Erwerbers eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzustellen ist. Diese Ergänzung wird aufgrund der unter Kapitel 3.2 erwähnten Judikatur, verschiedenster praktischer Einzelfälle, aber auch aus zeitgemässen betriebswirtschaftlichen Überlegungen notwendig, um unhaltbare, unbillige oder stossende Ergebnisse durch eine rein formale grundverkehrsrechtliche Beurteilung eines Sachverhalts zu vermeiden. Konkret erscheint es stossend, wenn z.B. ein Alleinaktionär einer Aktiengesellschaft ein Grundstück einer Gesellschaft, welches unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise bereits in seinem Eigentum steht, aus rein formaljuristischer Sicht nicht auf sich selbst oder eine andere, ebenfalls in seinem Eigentum stehende Gesellschaft übertragen werden kann, obwohl sich am Besitzstand nichts ändert und keine weitere Konzentration im Sinne von Art. 1 GVG stattfindet. Umgekehrt kann die wirtschaftliche Betrachtungsweise gemäss Rechtsprechung des Staatsgerichtshofes jedoch auch zu Lasten eines Antragstellers gehen. Dies ist nach Ansicht der Regierung besonders dann der Fall, wenn eine juristische Person ein Grundstück erwerben möchte, ihr (Allein-)Aktionär jedoch bereits Eigentümer eines ebenfalls geeigneten Grundstückes ist. Auch hier soll, wie beim gleichbleibenden Besitzstand, ein Durchgriff vorgenommen werden, was zur Folge haben kann, dass eine juristische Person aufgrund der Eigentumsverhältnisse ihres (Allein-)Aktionärs ein bestimmtes Grundstück nicht erwerben kann, weil beispielsweise gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. f Unterbst. ff GVG der Erwerber nicht bereits Eigentümer eines geeigneten, baureifen Grundstückes sein darf. Dies jedenfalls dann, wenn es sich z.B. um einen Alleinaktionär handelt. Sind mehrere Aktionäre involviert, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. f Unterbst. ff GVG erfüllt sind oder nicht.¹¹

Unangemessen erscheint auch die bereits unter Kapitel 3.2 ausgeführte, bisher in der Praxis geübte restriktive Anwendung des Art. 6 Bst. d, welche zur Folge hat,

¹¹ Näheres dazu am Ende des Kapitels 3.2. Wirtschaftliche Betrachtungsweise.

dass eine allenfalls wirtschaftlich berechnigte Person (z.B. Gründerrechtsinhaber einer Anstalt oder Allein- bzw. Mitaktionär einer Aktiengesellschaft als „indirekter“ Eigentümer) dieses berechnigte Interesse nicht geltend machen bzw. kein Betriebsgrundstück erwerben kann. Umgekehrt kann der Betrieb nicht vom Betriebsgrundstück getrennt werden, sodass Betriebsveräusserungen ohne Betriebsgrundstück oder Nachfolgeregelungen grundverkehrsrechtlich nicht möglich sind. Eine Möglichkeit besteht lediglich in Form einer Umstrukturierungsmassnahme über eine Abtrennung, bei der bestimmte Vermögenswerte, z.B. ein Grundstück, von der verbleibenden Gesellschaft auf eine neu zu gründende Gesellschaft übertragen werden können. Diese Konstruktion führt letztlich zum selben Ergebnis, ist jedoch mit einem sehr hohen administrativen und kostenmässigen Aufwand verbunden.

Schliesslich ist es nicht zumutbar, dass die Freiheit eines Unternehmers, über sein Betriebsvermögen frei zu verfügen bzw. eine freie Allokation der Vermögenswerte aufgrund des Grundverkehrsrechts verhindert wird. Unternehmen suchen heute nach flexiblen Immobilienlösungen für ihre Produktions- und Verwaltungsstandorte. Die sich immer rascher ändernden Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen fordern geradezu eine flexible Standortstrategie, was den Erwerb von Immobilien zunehmend unattraktiv macht. Auch ruft die Tatsache, dass Unternehmen in ihrem Lebenszyklus verschiedene Phasen durchleben, nach anpassungsfähigen Standortstrukturen.

Der Staatsgerichtshof hat zuletzt in seiner Entscheidung StGH 2006/53 eine differenziertere Betrachtungsweise unter Bezugnahme auf Art. 5 Abs. 2 GVG gefordert und die hier angestrebte wirtschaftliche Betrachtungsweise gewissermassen vorweggenommen (s. Ausführungen Kapitel 3.2). Bei der wirtschaftlichen Betrachtungsweise handelt es sich also um einen materiellen Beurteilungsgrundsatz unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung aus Art. 1 GVG. Eine Grenze

muss der wirtschaftlichen Betrachtungsweise jedoch dort gesetzt werden, wo es sich um die gesetzlichen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht gemäss Art. 3 GVG handelt. Dieser Katalog ist abschliessend.

Seitens der Grundverkehrskommission ist grundsätzlich der Genehmigungssachverhalt von Amts wegen zu prüfen (Art. 5 Abs. 2 GVG). Sie hat sich den entsprechenden Überblick über alle Umstände, insbesondere über die wirtschaftlichen Zusammenhänge zwischen den am Rechtsgeschäft beteiligten Personen bzw. deren Rechtsstellung (wirtschaftliche Verfügungsmacht) im Zusammenhang mit dem zu erwerbenden Grundstück zu verschaffen bzw. sich die erforderlichen Urkunden vorlegen zu lassen. Bei juristischen Personen bestand schon bisher der Grundsatz, das berechnete Interesse besonders streng zu überprüfen, da bei diesen grundsätzlich die Problematik besteht, dass sie beliebig vermehrbar sind und letztlich oft der Durchblick auf die wirtschaftlich Berechneten erschwert ist und sich Fragen der Anrechnung des Grundbesitzes juristischer Personen bei den sie beherrschenden natürlichen Personen und umgekehrt stellen. Mit der neuen Regelung, in der auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise explizit Bezug genommen wird, wird es ausserdem notwendig sein, von den entsprechenden Erwerbern eine schriftliche Erklärung zu verlangen, welcher (natürliche oder juristische) Person welches Grundstück zugerechnet werden soll. Dies entspricht letztendlich der Zielsetzung des GVG, nämlich eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Grösse des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu gewährleisten.

Abschliessend soll noch festgehalten werden, dass der Regierung durchaus bewusst ist, dass es sich beim Begriff „wirtschaftliche Betrachtungsweise“, wie schon beim Begriff „unter Abwägung aller Umstände“ um einen eher unbestimmten Begriff handelt. Diese Unbestimmtheit ist aber erforderlich, da nicht von vornherein alle Betrachtungsweisen eines Grunderwerbes präzise benannt

werden können. In den obigen Ausführungen sind einige Beispiele (freie Allokation von Vermögenswerten innerhalb eines Unternehmens bzw. einer Unternehmensgruppe etc.) erwähnt, bei denen in Bezug auf den Sinn und Zweck des Gesetzes unter Anstellung einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise jedenfalls entweder eine Genehmigung oder Verweigerung möglich sein sollte. Es entspricht der Realität, dass gewissen Problemen nur mit einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise angemessen beizukommen ist, wobei sich diese sicher nicht auf rein finanzielle Aspekte reduzieren lässt. In Anbetracht der an sich unangetasteten, umfassenden Regelung in Art. 6 GVG ist es vertretbar, dass auch nach dieser Revision Art. 5 Abs. 2 GVG weiterhin als Ausnahmebestimmung für Sonderfälle dienen soll.

Abs. 3: Dieser neue Absatz dient einerseits der Klarstellung, dass bei der Abwägung aller Interessen und bei der wirtschaftlichen Betrachtungsweise auch das Interesse des Veräußerers mit einzubeziehen ist, dieses jedoch alleine nicht als berechtigtes Interesse gilt. Letzteres war bisher in Art. 6 Abs. 2 GVG geregelt, wo es jedoch falsch platziert war und deshalb hierher verschoben wird.

Zu Art. 6 Abs. 1 Bst. i, Bst. k (neu) und Abs. 2

Abs. 1: Nachdem Abs. 2 zu Art. 5 Abs. 3 verschoben wird, kann die Nummerierung des Abs. 1 entfallen.

Bst. i: Diese Bestimmung wird neu als berechtigtes Interesse eingefügt und dient der Umsetzung der ständigen Rechtsprechung betreffend den Grunderwerb durch Familienstiftungen. Was die Voraussetzungen für den Erwerb anlangt werden die von der Rechtsprechung aufgestellten Voraussetzungen (VBI 1999/70 und 71; VBI 2001/18; VBI 2002/71, 74 und 78) praktisch Eins-zu-eins übernommen. Diese haben sich in der Praxis als sinnvoll und relativ leicht umsetzbar sowie kontrollierbar erwiesen. Hinsichtlich des persönlichen Geltungsbereiches soll jedoch nicht nur die reine Familienstiftung, sondern jede privatnützige Stiftung

im Sinne von Art. 552 § 2 Abs. 4 PGR, also auch die gemischte Familienstiftung und andere stiftungsähnliche privatnützige Verbandspersonen, nämlich die stiftungsähnliche Familienanstalt ohne Mitglieder (gründerrechtslose Anstalt, Art. 551 Abs. 2 PGR) und das stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Persönlichkeit (Art. 551 Abs. 1 PGR; Trust reg. Art 932a PGR) unter die Regelung fallen, was sich mit der bestehenden Praxis im Übrigen deckt. Wesentlich für die Akzeptanz der stiftungsähnlichen gründerrechtslosen Anstalt ist der organisatorische Faktor, dass die Statuten unabänderlich sind und ein oberstes Organ, welches jederzeit Einfluss auf das anstaltliche Geschehen nehmen könnte, fehlt, wodurch sich dann auch eine dauerhaft gesicherte rechtliche Stellung der Begünstigten ergibt. Durch das Fehlen von Gründerrechten erscheint das Anstaltsvermögen grundsätzlich als eine nicht in Anteile zerlegte Grösse. Da die gesetzliche Regelung der gründerrechtslosen Anstalt sehr spärlich ist und deshalb beinahe in allen Belangen die Regelung des Treuunternehmens herangezogen werden muss, ist nicht verwunderlich, dass in der Praxis, abgesehen vom Namen, kaum mehr ein Unterschied zwischen Anstalt und Treuunternehmen und bisweilen auch der Stiftung gemacht wird. Deshalb sollen diese drei Organisationsformen hier auch gleichbehandelt werden, soweit sie wie die Familienstiftungen durch das überwiegende Verfolgen von Familienzwecken und die Begünstigung von Familienangehörigen gekennzeichnet sind. Die Regierung sieht von der Aufnahme der Möglichkeit mittels einer Treuhänderschaft (Trust) bewusst ab.

Abs. 2: Diese Bestimmung wird zu Art. 5 Abs. 3 verschoben, wo sie sachlich richtig platziert ist.

Zu Art. 7 Abs. 3 und 5

In Abs. 3 wird die Grundverkehrskommission aufgrund der Neuorganisation angeführt. Zudem wird klar geregelt, dass der Nachweis der erfüllten Bedingung, der gegenüber der Grundverkehrskommission erbracht werden muss, von dieser

dem Amt für Justiz ohne Aufforderung zur Kenntnis zu bringen ist, da dieses erst aufgrund des Nachweises tätig werden kann.

Abs. 5 wird aufgehoben, denn es handelt sich dabei um eine Bestimmung des Bau- und nicht des Grundverkehrsrechts.

Titel IV. und Untertitel A. vor Art. 9

Der Titel IV „Grundverkehrsbehörden“ wird an die neue Grundverkehrskommission angepasst.

Der Untertitel „A. Gemeindegrundverkehrsbehörde“ wird aufgehoben, da es diese künftig nicht mehr gibt und stattdessen die neue, einheitliche Grundverkehrskommission als entscheidende Stelle fungiert. Eine Unterteilung in A und B ist deshalb obsolet. Hier erfolgen somit lediglich Anpassungen an die neue Organisation.

Zu Art. 9

In die Sachüberschrift wird neben „Zuständigkeit“ auch „Aufgaben“ aufgenommen.

Abs. 1: In dieser Bestimmung wird die Zuständigkeit der neuen Grundverkehrskommission geregelt. Diese ist für sämtliche Entscheidungen in Sachen Grundverkehr zuständig. Die Praxis hat gezeigt, dass in den Gemeindegrundverkehrskommissionen nicht immer das nötige Know How vorhanden war, um die GGVK-Entscheidungen ohne Unterstützung des Landes fällen zu können. So war das Land regelmässig vorberatend tätig, statt nur die bereits ergangenen fertigen Entscheidungen der GGVK zu kontrollieren und – wenn das Geschäft in Ordnung war – den Beschwerdeverzichtsstempel anzubringen. Aus diesem Grund und auch um für einheitliche und konstante Entscheidungen zu sorgen, soll es künftig statt der elf verschiedenen GGVK künftig eine zentrale Grundverkehrskommission geben.

Abs. 2 regelt die Aufgaben der Grundverkehrskommission, wobei hier keine materielle Änderung zur bestehenden Praxis erfolgt, ausser dass die amtswegige Ermittlungspflicht explizit erwähnt wird. Zudem wird, was bisher schon Praxis war, der Umstand gesetzlich verankert, dass die Grundverkehrskommission auch grundverkehrsrechtlich tätig werden muss, wenn es nach Art. 2 Abs. 2 Bst. d und e GVG zu entscheiden gilt, dass kein grundverkehrsrechtlich relevanter Erwerb von Rechten vorliegt, welcher dem Eigentumserwerb an Grundstücken gleichgestellt ist. Insbesondere im Hinblick auf Art. 2 Abs. 2 Bst. e GVG (Anteilserwerb an juristischer Person oder Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit) wird sich die Grundverkehrskommission allenfalls eines Sachverständigen bei der Bewertung des Vermögens bedienen müssen.

Abs. 3: Hier wird in Übereinstimmung mit der bisher geltenden Rechtslage (Art. 9 Abs. 2 geltendes GVG) die Entscheidung über die lediglich vorlagepflichtigen Geschäfte dem Präsidenten der Grundverkehrskommission zur selbständigen Erledigung übertragen. Damit ist sichergestellt, dass solche Geschäfte auch künftig rasch bearbeitet werden. Bei Geschäften, die eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht darstellen (also lediglich vorlagepflichtige Geschäfte) handelt es sich bspw. um Geschäfte zwischen Ehegatten oder Blutsverwandten. Hier ist der Sachverhalt regelmässig leicht und schnell zu eruieren, weshalb es nicht notwendig ist, dass deswegen eine ganze Kommission zusammentritt. Die neue Grundverkehrskommission soll eine Erleichterung für die Antragsteller darstellen und keinen Rückschritt etwa aufgrund längerer Wartezeiten bewirken.

Zu Art. 10

Die Zusammensetzung ändert sich durch die Schaffung der neuen Grundverkehrskommission. Der geltende Art. 10 wird inhaltlich durch den geltenden Art. 12 ersetzt. Eine Abweichung besteht lediglich darin, dass die Anzahl der Mitglie-

der bewusst von fünf auf drei reduziert wird. Dadurch wird auch die Organisation erleichtert.

Die Entschädigung des Präsidenten soll vom Landtag festgelegt werden. Die Entschädigung der übrigen Mitglieder richtet sich wie üblich und auch jetzt bereits für die LGVK nach dem Gesetz vom 17. Dezember 1981 über die Bezüge der Mitglieder der Regierung, der Gerichtshöfe und der Kommissionen, LGBI. 1982 Nr. 21.

Untertitel B. vor Art. 11

Der Untertitel vor Art. 11 wird aufgehoben (s. auch oben Erläuterungen zu Titel IV. und Untertitel A. vor Art. 9).

Zu Art. 11

Dieser Artikel wird aufgehoben. Neu wird der Rechtsmittelweg durch Art. 18 bestimmt. Gegen Entscheidungen der Grundverkehrskommission kann Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden.

Zu Art. 12

Art. 12 wird aufgehoben. Inhaltlich ist er mit geringfügigen Anpassungen im neuen Art. 10 zu finden.

Zu Art. 13

Hinsichtlich der Ablehnungs- und Ausschlussgründe für die neue Grundverkehrskommission wird auf das Gesetz über die allgemeine Landesverwaltungspflege verwiesen.

Zu Art. 14

Die Bestimmung über die Beschlussfähigkeit wird an die neue Grundverkehrskommission angepasst.

Zu Art. 15

Abs. 1: Hier ändern sich lediglich die Bezeichnungen. Ausserdem wird die Weiterleitung an die Steuerverwaltung (wie in Abs. 2 bereits vorhanden) ebenfalls eingefügt, da die Geschäfte nicht mehr wie bis anhin von der jeweiligen GGVK zum Amt für Justiz gehen, welches diese bisher nach dem Anbringen des Beschwerdeverzichtsstempels an die Steuerverwaltung weitergeleitet hat. Die Dokumente gehen somit künftig direkt von der Grundverkehrskommission zur Steuerverwaltung, ohne Umweg über die Regierung und enthalten folgerichtig künftig auch einen Stempel weniger.

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Vorlagepflicht auch für den Rechtserwerb nach Art. 2 Abs. 2 Bst. d und e gilt, soweit nicht eindeutig Klarheit darüber besteht, dass es sich um keinen langfristigen Mietvertrag handelt bzw. dass das Vermögen einer juristischen Person oder einer Gesellschaft, von welcher Anteile erworben werden, nicht ganz oder überwiegend aus Grundstücken oder gleichgestellten Rechten besteht.

Ebenfalls aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit wird an dieser Stelle festgehalten, dass es sich bei der Schenkung auf den Todesfall als Grunderwerbsgeschäft um ein genehmigungspflichtiges oder bei Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 3 GVG um ein nicht genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft unter Lebenden handelt, welches der Vorlagepflicht dieser Bestimmung bei sonstiger Nichtigkeit unterliegt. Im Todesfall hat der Beschenkte den Schenkungsvertrag dem Verlassenschaftsgericht vorzulegen und das Grundbuch den entsprechenden Beschluss zu vollziehen.

Abs. 2: Auch hier ändern sich lediglich die Bezeichnungen.

Abs. 3: Neu wird hier der bisherige Art. 3 Abs. 2 aufgenommen, da es sich hierbei um eine Verfahrensvorschrift handelt, die an dieser Stelle besser platziert ist.

Abs. 4: Mit LGBI. 2005 Nr. 150 wurde Bst. g in Art. 3 eingeführt. Dabei hat man eine entsprechende Anpassung des bisherigen Art. 3 Abs. 3 übersehen, welche hiermit in der ansonsten gleichbleibenden Bestimmung erfolgt. Ein Erwerb eines Grundstückes nach Art. 3 Abs. 3 Bst. e, f und g bedarf keiner Genehmigung und auch keiner Vorlage. Eine Verschiebung dieser Verfahrensvorschrift macht ebenfalls aus gesetzestechnischen Gründen Sinn.

Abs. 5: Der bisherige Abs. 3 erhält eine neue Nummerierung.

Zu Art. 16

Diese Bestimmung wird lediglich an die neue Organisation (Grundverkehrskommission statt Gemeindegrundverkehrskommissionen) angepasst.

Zu Art. 17

Abs. 1: Da die Regierung bzw. die von ihr delegierte Amtsstelle künftig nicht mehr Teil des Genehmigungsprozesses ist, kann diese aus Abs. 1 ausgenommen werden. Die Entscheidungen der Grundverkehrskommission werden somit nur noch den Vertragsparteien zugestellt. In Abs. 1 aufgenommen wurde die Regelung aus dem aufgehobenen Abs. 2, dass im Falle der nicht antragsgemässen Erledigung der abgelehnte Antrag dem Antragsteller wieder zurückzustellen ist.

Abs. 2: Dieser Absatz wird aufgehoben, da einerseits das Zurückstellen des Antrags an den Antragsteller in Abs. 1 integriert und andererseits die Regierung bzw. die von ihr delegierte Amtsstelle gestrichen wurde.

Zu Art. 18

Die Rechtsmittelbestimmung kann stark vereinfacht werden, da es künftig nur einen Beschwerdeführer gibt, den Antragsteller. Die Regierung als Beschwerdeführerin entfällt. Somit ist auch eine Aufzählung der einzelnen Entscheidungsarten nicht mehr nötig, da es keine Unterscheidung mehr je nach Beschwerdeführer braucht.

In den letzten Jahren hat sich die Anzahl der Beschwerden in Grundverkehrsrechtssachen ständig reduziert, von zwölf im Jahr 2006 auf elf im Jahr 2007, acht im Jahr 2008, sechs im Jahr 2009, je zwei in den Jahren 2010 und 2011 auf nur noch einen Fall im Jahr 2012. 2013 waren es vier Fälle und im 2014 bis jetzt ein Fall. Da sich der Aufwand sehr gering hält, scheint es der Regierung zumutbar, diese Aufgabe der VBK zu übertragen.

Zu Art. 19 Abs. 1, 3 und 4 (neu)

Sowohl in Abs. 1 als auch in Abs. 3 erfolgen lediglich Anpassungen an die neuen Stellen.

Abs. 4: Erwächst ein Widerruf in Rechtskraft, so ist dies dem Amt für Justiz mitzuteilen. Auflagen sind gemäss Art. 7 Abs. 4 GVG im Grundbuch oder im Handelsregister als öffentlich-rechtliche Auflagen anzumerken. Ein Widerruf eines bereits genehmigten Geschäftes bewirkt eine Änderung im Grundbuch oder im Handelsregister.

Zu Art. 20

In beiden Absätzen erfolgt die Anpassung an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten.

Zu Art. 21 Abs. 1 Bst. a bis c und Abs. 3

Abs. 1 wird ergänzt mit der neuen Fassung von Art. 3 Bst. g (Bereinigung von Grenzen im Zuge einer amtlichen Vermessung).

Bst. a und b werden um den Vermerk über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht der Grundverkehrskommission bzw. der Rechtsmittelinstanz ergänzt. Zudem wird in Bst. a der Beschwerdeverzicht der Regierung bzw. der von ihr delegierten Amtsstelle gestrichen, da diese die Entscheidungen der Grundverkehrskommission nicht mehr kontrolliert und entsprechend auch keinen Vermerk mehr anbringt.

Der bisherige Bst. c wird aufgrund der Neuorganisation in Bst. a integriert und kann daher aufgehoben werden.

In Abs. 3 erfolgt eine Kürzung des ersten Satzes, da genehmigungsfreie Erwerbe verfahrensrechtlich nicht mehr unterschiedlich behandelt werden.

Zu Art. 23

Hier wird lediglich das Wort „zuständigen“ gestrichen und der Begriff Grundverkehrsbehörde durch Grundverkehrskommission ersetzt, da es künftig nur noch eine Grundverkehrskommission gibt.

Zu Art. 24

Auch hier wird die neue Bezeichnung „Grundverkehrskommission“ verwendet.

Zu Art. 24a neu

Diese Bestimmung wird neu in das Gesetz aufgenommen, da nunmehr der Erwerb von Grundstücken durch eine Familienstiftung, Familienanstalt ohne Mitglieder oder ein stiftungsähnliches Treuunternehmen mit Persönlichkeit mit Art. 6 Bst. i gesetzlich geregelt wird. Darin ist in Bst. ee die Aufsicht der Grundverkehrskommission als eine Genehmigungsvoraussetzung in dem Sinne aufgeführt, als diese in grundverkehrsrechtlicher Hinsicht in den jeweiligen konstituierenden Dokumenten verankert sein muss. Diese Aufsicht besteht grundsätzlich aus dem Gedanken heraus, dass die Grundverkehrskommission jederzeit in die Urkunden der Verbandsperson Einsicht nehmen und kontrollieren kann, ob es zu Abänderungen z.B. in der Zweckbestimmung oder in der Begünstigtenregelung gekommen ist, ohne dass diesbezüglich ihre Zustimmung eingeholt worden wäre.

Zusätzlich wird in Abs. 2 geregelt, dass für Abänderungen der Zweckbestimmung, der Begünstigtenregelung bzw. bei Auflösung oder Liquidation der juristischen Person im Vorfeld zur formalen Änderung oder Veräußerung des Grundstücks die Zustimmung der Grundverkehrskommission einzuholen ist. In der Praxis wird

im Falle der Zustimmung dies mit einem Brief an die Antragsteller kundgetan werden und im negativen Fall wird die Grundverkehrskommission eine anfechtbare Verfügung erlassen. Damit ist die gesetzliche Grundlage für die Aufsicht der Grundverkehrskommission über die aufgeführten privatnützigen Verbandspersonen im Bereich Grundverkehr bzw. beim Erwerb von inländischen Grundstücken geschaffen. Letzteres wurde insbesondere durch die Stiftungsrechtsreform, welche 2009 in Kraft getreten ist und eine eigene Stiftungsaufsichtsbehörde vorsieht, notwendig. Die Aufsicht dient dazu, Umgehungen des Gesetzes zu verhindern.

Zu Art. 25 Abs. 1 Bst. e neu

Bst. e wird neu zur Bestimmung hinzugefügt und regelt die zivilrechtlichen Folgen, wenn bei Abänderung der Urkunden von Familienstiftungen, Familienanstalten ohne Mitglieder oder von stiftungsähnlichen Treuunternehmen mit Persönlichkeit oder bei Handänderungen infolge Auflösung und Liquidation die Zustimmungspflicht der Grundverkehrskommission nicht beachtet wird.

Zu Art. 26

Da es künftig nur noch eine Grundverkehrskommission gibt, ist dieser Artikel entsprechend umzuformulieren.

Zu Art. 27 Abs. 2

Dieser Absatz wird aufgehoben, da die Regierung künftig nicht mehr Teil des Genehmigungsprozesses vom Erwerb von Grundstücken ist.

Zu Art. 28 Abs. 1

Darin wird auch der Verstoss gegen die Aufsicht der Grundverkehrskommission nach Art. 24a Abs. 2 unter Strafe gestellt.

Zu Art. 34

Gemäss Abs. 1 soll bei hängigen grundverkehrsrechtlichen Verfahren so vorgegangen werden, dass die jeweilige Rechtssache der neuen Grundverkehrskommission übertragen wird und diese das neue Recht anwendet. Für den Fall, dass das neue Recht während der viermonatigen Vorlagefrist nach Vertragsschluss in Kraft treten sollte, kommt ebenfalls das neue Recht zur Anwendung. Dies erscheint unproblematisch, da mit der Revision keine materiellen Nachteile für Antragsteller im Vergleich zur bisherigen Rechtslage verbunden sind.

Gemäss Abs. 2 sollen Familienstiftungen, Familienanstalten ohne Mitglieder oder stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Persönlichkeit, die bereits Grundstücke halten, von Gesetzes wegen der Aufsicht der Grundverkehrskommission unterliegen und verpflichtet werden, der Grundverkehrskommission das Eigentum an Grundstücken bzw. die jeweils Begünstigten bei sonstiger Sanktion mitzuteilen. Diesfalls besteht bei Inkrafttreten der gegenständlichen Gesetzesänderung erstmals eine Pflicht und in der Folge hat die Grundverkehrskommission laufend Kenntnis, da sie die Aufsicht ausübt.

Abs. 3 regelt diese Sanktion.

Abs. 4 normiert das vorzeitige Ende der Mandatsdauer der Landesgrundverkehrskommission (2017) und sieht eine Beendigung mit Inkrafttreten der gegenständlichen Gesetzesänderung vor. Zu diesem Zeitpunkt bei der Landesgrundverkehrskommission anhängige Verfahren sollen an die neue Rechtsmittelinstanz, die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten, übergeben werden. Die Mitglieder der Landesgrundverkehrskommission wurden vorgängig über das Reformvorhaben informiert.

Zu Art. 38

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.

4.2 Beschwerdekommmissionsgesetz

Zu Art. 4 Abs. 1 Bst. p neu

Das Beschwerdekommmissionsgesetz wird in Art. 4 Abs. 1 angepasst, indem neu Buchstabe p eingefügt wird. Die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten ist neu auch für Beschwerden im Bereich Grundverkehr zuständig. Wird die Entscheidung der Grundverkehrskommission aufgehoben und entscheidet die VBK selbst neu, so kann dies unter Auflagen und Bedingungen im Sinne von Art. 7 GVG erfolgen.

4.3 Personen- und Gesellschaftsrecht (PGR)

Zu Art. 180a Abs. 3

Da die bisherige Aufsicht der Regierung über Familienstiftungen, stiftungsähnliche Familienanstalten ohne Mitglieder sowie stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Rechtspersönlichkeit aufgrund des neuen Art. 24a Abs. 1 zur Grundverkehrskommission wechselt, ist diese ebenfalls als von der 180a-Pflicht befreiende Stelle in die Aufzählung von Art. 180a Abs. 3 aufzunehmen.

5. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Hinsichtlich der Verfassungsmässigkeit bestehen keinerlei Bedenken.

6. VERNEHMLASSUNGSVORLAGEN

6.1 Abänderung des Grundverkehrsgesetzes

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes (GVG)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Grundverkehrsgesetz (GVG) vom 9. Dezember 1992, LGBl. 1993 Nr. 49, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 1 Abs. 1

1) Dieses Gesetz 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.

Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a, b, d und e

1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes untersteht der Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Sinne des Sachenrechts.

2) Dem Erwerb von Eigentum an Grundstücken nach Abs. 1 ist gleichgestellt der Erwerb:

- a) aufgehoben;
- b) einer langfristigen Nutzniessung, eines langfristigen Wohnrechts oder eines langfristigen unselbständigen Baurechts an einem Grundstück;
- d) 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 von Bst. b und c erreichen lassen;
- e) von Anteilen am Vermögen juristischer Personen oder Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, deren Vermögen ganz oder überwiegend aus Grundstücken oder Rechten an solchen im Sinne von Bst. b bis d besteht.

Art. 3 Abs. 1 Bst. d und g, Abs. 2 und Abs. 3

Keiner Genehmigung der Grundverkehrskommission bedarf der Erwerb von Eigentum an Grundstücken:

- d) aufgrund eines Testaments oder Kodizills, wenn damit nicht offensichtlich eine Umgehung der Genehmigungspflicht bezweckt wird; eine Verweigerung der Genehmigung darf keinen Heimfall gemäss § 760 ABGB bewirken;
- g) zum Zwecke der Bereinigung von Grenzen im Zuge einer amtlichen Vermessung.

2) Aufgehoben

3) Aufgehoben

Art. 4 Abs. 1 Bst. d

Die nachstehenden Begriffe haben im Sinne dieses Gesetzes folgende Bedeutungen:

Art. 5 Abs. 2 und 3

2) Über das Vorliegen eines berechtigten Interesses hat die Grundverkehrskommission unter Abwägung aller Umstände zu entscheiden. Dabei ist zu Gunsten oder zu Lasten des Erwerbers eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzustellen.

3) In die Abwägung aller Umstände gemäss Abs. 2 ist auch das Interesse des Veräusserers mit einzubeziehen. Ein Interesse des Veräusserers alleine gilt nicht als berechtigtes Interesse.

Art. 6 Abs. 1 Bst. i, Bst. k und Abs. 2

Ein berechtigtes Interesse im Sinne von Art. 5 Abs. 2 ist insbesondere vorhanden, wenn:

- i) das im Inland zu erwerbende Grundstück einer Familienstiftung oder einer Familienanstalt ohne Mitglieder oder einem stiftungsähnlichen Treuunternehmen mit Persönlichkeit dazu dient, einem Begünstigten ein berechtigtes Interesse nach Bst. a, c, d, e oder h zu decken und folgende formelle Voraussetzungen in den entsprechenden konstituierenden Dokumenten nachweisbar gegeben sind:

- aa) die Zweckbestimmung sieht ausdrücklich den Erwerb und das Halten von Grundstücken im Inland vor;
- bb) die Begünstigtenregelung ordnet das zu erwerbende Grundstück klar einem bestimmten Begünstigten zu;
- cc) der Begünstigte stimmt mit separater Erklärung seiner Begünstigung ausdrücklich zu und lässt sich das Grundstück grundverkehrsrechtlich zurechnen;
- dd) die Abänderungsbestimmung sieht vor, dass insbesondere die Abänderung der Zweckbestimmung, der Begünstigtenregelung und der Bestimmungen über die Auflösung und Liquidation der Zustimmung der Grundverkehrskommission und jede Abänderung der Begünstigtenregelung der separaten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf (Art. 24a Abs. 2);
- ee) die Familienstiftung oder Familienanstalt ohne Mitglieder oder das stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Persönlichkeit ist ausdrücklich der Aufsicht der Grundverkehrskommission (Art. 24a Abs. 1) unterstellt;

2) Aufgehoben

Art. 7 Abs. 3 und 5

3) Wird der Erwerb von Eigentum an Grundstücken unter einer Bedingung genehmigt, darf er im Grundbuch erst eingetragen oder sonst vollzogen werden, wenn der Grundverkehrskommission der Nachweis über die Erfüllung der Bedingung erbracht worden ist. Der Nachweis ist dem Amt für Justiz von der Grundverkehrskommission zur Kenntnis zu bringen.

5) Aufgehoben

IV. Grundverkehrskommission

Untertitel vor Art. 9

Aufgehoben

Art. 9

Zuständigkeit und Aufgaben

1) Die Grundverkehrskommission ist für sämtliche Entscheidungen über den Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Inland zuständig, ungeachtet dessen, wo das Grundstück liegt oder wo die juristische Person bzw. Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ihren Sitz hat.

2) Die Grundverkehrskommission ermittelt, stellt den entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest und entscheidet über:

- a) die Nichtanwendbarkeit des Gesetzes nach Art. 2 Abs. 2 Bst. d und e;
- b) Genehmigungen nach Art. 5 und 6.

3) Die Entscheidung über die Genehmigungspflicht in den in Art. 3 Bst. a bis d genannten Fällen wird dem Präsidenten der Grundverkehrskommission zur selbständigen Erledigung übertragen.

Art. 10

Zusammensetzung

1) Die Grundverkehrskommission besteht aus dem Präsidenten, seinem Stellvertreter und einem weiteren Mitglied, die zusammen mit zwei Ersatzmitgliedern vom Landtag auf vier Jahre zu wählen sind.

2) Für den Präsidenten ist vom Landtag ein Stellvertreter zu wählen.

3) Der Präsident und sein Stellvertreter müssen rechtskundig sein.

4) Die Mitglieder der Grundverkehrskommission unterliegen den Bestimmungen des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege über Ausstand, Verantwortlichkeit und Verbot des Berichtens. Sie haben bei der Regierung einen Amtseid abzulegen.

5) Die Entschädigung des Präsidenten wird durch den Landtag festgelegt. Die Entschädigung der übrigen Mitglieder richtet sich nach dem Gesetz vom 17. Dezember 1981 über die Bezüge der Mitglieder der Regierung, der Gerichtshöfe und der Kommissionen, LGBl. 1982 Nr. 21.

B. Aufgehoben

Art. 11

Aufgehoben

Art. 12

Aufgehoben

Art. 13

Ablehnungs- und Ausschlussgründe

Die Ablehnungs- und Ausschlussgründe richten sich für den Präsidenten, die Mitglieder und die Ersatzmitglieder der Grundverkehrskommission nach den Bestimmungen des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege.

Art. 14

Beschlussfähigkeit

1) Die Grundverkehrskommission ist beschlussfähig, wenn wenigstens zwei Mitglieder anwesend sind. Im Falle der Verhinderung eines Mitgliedes tritt das Ersatzmitglied in dessen Funktion ein.

2) Die Abstimmungen erfolgen mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident.

Art. 15

1) Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte sind binnen vier Monaten nach ihrem Abschluss bei sonstiger Nichtigkeit der Grundverkehrskommission vorzulegen und dürfen vor der rechtskräftigen Entscheidung nicht vollzogen und nicht verbüchert werden. Sie werden anschliessend von der Grundverkehrskommission mit einem entsprechenden amtlichen Vermerk versehen und an die Steuerverwaltung weitergeleitet. Stellt die Grundverkehrskommission fest, dass eine

Ausnahme von der Genehmigungspflicht gegeben ist, so kann sie das betreffende Rechtsgeschäft dem Präsidenten zur selbständigen Erledigung übertragen.

2) Nicht genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte sind binnen vier Monaten nach ihrem Abschluss bei sonstiger Nichtigkeit dem Präsidenten der Grundverkehrskommission vorzulegen und dürfen vor der rechtskräftigen Entscheidung nicht vollzogen und nicht verbüchert werden. Sie werden anschliessend vom Präsidenten der Grundverkehrskommission mit einem entsprechenden amtlichen Vermerk versehen und an die Steuerverwaltung weitergeleitet. Stellt der Präsident fest, dass keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht gegeben ist, so hat er das betreffende Rechtsgeschäft der Grundverkehrskommission zur Behandlung vorzulegen.

3) Die Grundverkehrskommission hat in den in Art. 3 Bst. a bis d genannten Fällen zu entscheiden, ob eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht vorliegt. Sie kann hierzu auf Kosten der Parteien die notwendigen Abklärungen (Schätzungen, Gutachten) einholen oder diese Angaben von den Parteien beibringen lassen.

4) Der Erwerb von Eigentum an Grundstücken durch das Land oder eine Gemeinde innerhalb ihres Hoheitsgebietes (Art. 3 Bst. e), im Wege der Zwangsversteigerung (Art. 3 Bst. f) und zum Zwecke der Bereinigung von Grenzen im Zuge einer amtlichen Vermessung (Art. 3 Bst. g) ist weder genehmigungsnach vorlagepflichtig.

5) Zur Vorlage ist jede Vertragspartei berechtigt; gegenteilige Vereinbarungen sind nichtig.

Art. 16

Entscheidung

1) Die Grundverkehrskommission hat jede Entscheidung schriftlich auszufertigen, ausführlich zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

2) Über jede Sitzung der Grundverkehrskommission ist Protokoll zu führen.

Art. 17

Zustellung der Entscheidung

1) Die Grundverkehrskommission hat die Entscheidung jeder der Vertragsparteien binnen acht Tagen zuzustellen, wobei der in Behandlung gezogene Vertrag im Falle einer nicht antragsgemässen Erledigung dem Antragsteller zurückzustellen ist.

2) Aufgehoben

Art. 18

Rechtsmittel

Gegen Entscheidungen der Grundverkehrskommission kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden.

Art. 19 Abs. 1, 3 und 4 (neu)

Widerruf

1) Erteilt die Grundverkehrskommission eine Genehmigung unter Auflage, hat sie die Genehmigung von Amtes wegen oder auf Antrag zu widerrufen, wenn der Erwerber die Auflage nicht einhält.

3) Gegen die Entscheidung kann binnen 14 Tagen ab Zustellung schriftlich Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden.

4) Ein rechtskräftiger Widerruf ist dem Amt für Justiz zur Kenntnis zu bringen.

Art. 20

Verfahrensvorschriften

1) Soweit in diesem Gesetz nichts Abweichendes bestimmt ist, finden für die Form der Beschwerde und das Verfahren vor der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten die Bestimmungen des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege sinngemäss Anwendung.

2) Gegen eine Entscheidung der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten ist Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof nach Massgabe der Bestimmungen des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege zulässig.

Art. 21 Abs. 1 Bst. a bis c und Abs. 3

Eintragungen im Grundbuch und im Handelsregister

1) Sämtliche Rechtsgeschäfte, mit Ausnahme des Erwerbs von Eigentum an Grundstücken durch das Land oder die Gemeinde innerhalb ihres Hoheitsgebietes (Art. 3 Bst. e) und im Wege der Zwangsversteigerung (Art. 3 Bst. f) und zum Zwecke der Bereinigung von Grenzen im Zuge einer amtlichen Vermessung (Art. 3 Bst. g), dürfen erst im Grundbuch eingetragen werden, wenn auf der rechtsgeschäftlichen Urkunde einer der nachstehenden Vermerke angebracht ist:

- a) Genehmigungsvermerk oder Vermerk über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht der Grundverkehrskommission oder
- b) Genehmigungsvermerk, Vermerk oder Beschluss über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht der Behörde, die letztinstanzlich entschieden hat.
- c) Aufgehoben

3) Das Amt für Justiz hat Anträge zum Vollzug von Rechtsgeschäften oder Transaktionen, die unter die Bestimmungen dieses Gesetzes fallen, zurückzuweisen, wenn die Urkunden keinen Vermerk nach Abs. 1 oder 2 aufweisen. Im Zweifel ist der Antragsteller an die Grundverkehrskommission zu verweisen.

Art. 23

Auskunfts- und Editionsspflicht

Wer von Amts wegen, berufsmässig, vertraglich, als Organ einer juristischen Person oder einer Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit oder tatsächlich an der Vorbereitung, der Finanzierung, am Abschluss oder an der Beurkundung von Geschäften im Sinne von Art. 2 und 3 mitwirkt, ist, soweit er nicht einem Berufsgeheimnis unterliegt, verpflichtet, der Grundverkehrskommission

auf deren Verlangen über alle Tatsachen, die für die Genehmigungspflicht oder für die Genehmigung von Bedeutung sein können, nach bestem Wissen und Gewissen Auskunft zu erteilen und nötigenfalls Einsicht in die Bücher, Korrespondenzen oder Belege zu gewähren und diese vorzulegen.

Art. 24

Vorsorgliche Verfügungen

Die Grundverkehrskommission kann die nötigen vorsorglichen Verfügungen anordnen, um bis zur Entscheidung über die Genehmigung oder die Genehmigungspflicht einen rechtlichen oder tatsächlichen Zustand unverändert zu erhalten.

Art. 24a neu

Aufsicht der Grundverkehrskommission

1) Die Grundverkehrskommission übt über Familienstiftungen, Familienanstalten ohne Mitglieder sowie über stiftungsähnliche Treuunternehmen mit Persönlichkeit im Hinblick auf den Erwerb oder das Halten von Eigentum an im Inland gelegenen Grundstücken eine Aufsicht zur Einhaltung dieses Gesetzes aus.

2) Soweit die Zweckbestimmung oder Begünstigtenregelung in den Dokumenten von Familienstiftungen, Familienanstalten ohne Mitglieder oder stiftungsähnlichen Treuunternehmen mit Persönlichkeit, die Grundstücke erworben haben, abgeändert oder eine solche Verbandsperson aufgelöst oder liquidiert wird, ist vor der formalen Abänderung oder vor der Veräusserung des Grundstücks die Zustimmung der Grundverkehrskommission einzuholen.

Art. 25 Abs. 1 Bst. e neu

e) der Abänderung von konstituierenden Dokumenten von Familienstiftungen, Familienanstalten ohne Mitglieder oder stiftungsähnlichen Treuunternehmen mit Persönlichkeit und einer letztendlichen Handänderung des Grundstückes unter Nichtbeachtung der Zustimmungspflicht der Grundverkehrskommission gemäss Art. 24a Abs. 2.

Art. 26

Nichtigerklärung

Ist die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes oder die Feststellung einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht durch unrichtige oder unvollständige Angaben erschlichen worden, so ist die Entscheidung von der Grundverkehrskommission von Amts wegen nichtig zu erklären.

Art. 27 Abs. 2

Aufgehoben

Art. 28 Abs. 1

1) Wer vorsätzlich ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft vollzieht, ohne die rechtskräftige Genehmigung für den Erwerb des entsprechenden Rechts erhalten zu haben oder ohne dass eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht rechtskräftig festgestellt worden ist oder die Vorlagepflicht nach Art. 15 sonst wie umgeht oder die Zustimmungspflicht der Grundverkehrskommission nach Art. 24a Abs. 2 missachtet, wird vom Landgericht wegen Vergehens mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen bestraft.

Art. 34

Hängige Grundverkehrsverfahren, Aufsicht und Auflösung

Landesgrundverkehrskommission

1) Auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängige Grundverkehrsverfahren findet das neue Recht Anwendung.

2) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Familienstiftungen, Familienanstalten ohne Mitglieder oder stiftungsähnlichen Treuunternehmen mit Persönlichkeit, welche über Eigentum an Grundstücken im Inland verfügen, sind von Gesetzes wegen der Aufsicht der Grundverkehrskommission gemäss Art. 24a Abs. 1 unterstellt. Sie haben der Grundverkehrskommission binnen sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes den Eigentumsstand an Grundstücken im Sinne von Art. 2 und die entsprechenden Begünstigtenregelungen mitzuteilen.

3) Wer der Mitteilungspflicht nach Abs. 2 vorsätzlich nicht nachkommt, wird von der Regierung im Verwaltungsverfahren mit einer Ordnungsbusse bis zu 5 000 Franken bestraft. Handelt der Täter fahrlässig, so beträgt die Ordnungsbusse bis zu 1 000 Franken.

4) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes endet die Mandatsdauer der Landesgrundverkehrskommission. Zu diesem Zeitpunkt hängige Verfahren werden an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten übergeben.

Art. 38

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des ungenutzten Ablaufs der Referendumsfrist am ... (1./Monat/Jahr) in Kraft, andernfalls am Tage nach der Kundmachung.

6.2 Abänderung des Beschwerdekommmissionsgesetzes

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Beschwerdekommmissionsgesetzes

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Beschwerdekommmissionsgesetz vom 25. Oktober 2000, LGBl. 2000 Nr. 248, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 4 Abs. 1 Bst. p neu

1) Die Beschwerdekommision ist zuständig für Beschwerden gegen Verfügungen und Entscheidungen im Bereich:

p) Grundverkehr:

der Grundverkehrskommission aufgrund des Grundverkehrsgesetzes sowie der darauf gestützten Verordnung.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am selben Tag in Kraft wie das Gesetz vom ... über die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes.

6.3 Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR)

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Personen- und Gesellschaftsrecht vom 20. Januar 1926, LGBl. 1926 Nr. 4, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 180a Abs. 3

3) Von der Verpflichtung gemäss Abs. 1 sind Verbandspersonen ausgenommen, die aufgrund des Gewerbegesetzes oder eines anderen Spezialgesetzes einen Geschäftsführer besitzen müssen oder die von der Regierung, einer Gemeinde, der Grundverkehrskommission oder einer anderen Behörde beaufsichtigt werden. Dies gilt nicht für Stiftungen, welche der Aufsicht gemäss Art. 552 § 29 unterstehen.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am selben Tag in Kraft wie das Gesetz vom ... über die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes.