



Newsletter 1, Februar 2016

Neue Zuständigkeit im Grundverkehr / Grundbuch: Dreiecksverträge

1. Grundverkehr – Neue Zuständigkeit ab dem 1. März 2016

Ab dem 1. März 2016 ist das Amt für Justiz (Abteilung Grundbuch) anstelle der elf Gemeindegrundverkehrskommissionen alleinige Grundverkehrsbehörde für das ganze Land Liechtenstein. Die Grundverkehrskommissionen der Gemeinden werden abgeschafft. Somit sind ab dem 1. März 2016 sämtliche Anträge auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung an das Amt für Justiz zu richten. Das entsprechende Antragsformular finden Sie ab dem 1. März 2016 auf der Homepage des Amtes für Justiz.

Rechtsmittelbehörde ist anstelle der Landesgrundverkehrskommission (LGVK) die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten (VBK).

Neu wird der Erwerb von Grundstücken durch Stiftungen, Anstalten und Treuunternehmen gesetzlich geregelt. Das Amt für Justiz ist als Aufsichtsbehörde über diese bestimmt. Stiftungen, Anstalten und Treuunternehmen, die bereits über Grundeigentum im Inland verfügen, sind von Gesetzes wegen der Aufsicht des Amtes für Justiz als Grundverkehrsbehörde unterstellt. Diese müssen dem Amt binnen sechs Monaten ab Inkrafttreten (d.h. bis zum 31. August 2016) den Eigentumsstand an inländischen Grundstücken und die entsprechenden Begünstigtenregelungen mitteilen.

Zudem fällt die Unterscheidung zwischen genehmigungs- und vorlagepflichtigen Rechtsgeschäften weg. Sämtliche grundverkehrsrelevante Geschäfte sind genehmigungspflichtig, wenn auch nicht bei allen ein berechtigtes Interesse erforderlich ist (Näheres dazu ab dem 1. März 2016 auf der Homepage des Amtes für Justiz).

2. Dreiecksverträge

In der Vergangenheit wurden beim Amt für Justiz gelegentlich sogenannte „Dreiecksverträge“ eingereicht. Hierbei handelt es sich um mehrseitige Kauf- bzw. Schenkungs- und Tauschverträge, in denen in einem ersten Schritt die Übertragung eines Grundstücks vom Veräusserer auf einen Zwischenerwerber vereinbart wird, wobei der Zwischenerwerber das Grundstück nicht für sich behält, sondern sogleich aufgrund eines

weiteren Rechtsgeschäfts an einen Enderwerber weitergibt. Zu Problemen führt, dass in diesen Verträgen beantragt wird, dass der Zwischeneigentümer nicht im Grundbuch eingetragen wird, sondern dass das Grundstück aufgrund einer zwischen dem Veräusserer und dem Zwischenerwerber vereinbarten „Erfüllungsübernahme“ direkt ins grundbücherliche Eigentum des Enderwerbers übertragen wird.

Gemäss Art. 544 Abs. 1 SR dürfen grundbuchliche Verfügungen, wie beispielsweise Eintragungen, nur aufgrund eines Ausweises über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund vorgenommen werden. Gemäss Art. 38 SR bedarf es zum Erwerb von Grundeigentum der Eintragung in das Grundbuch. Selbst im Falle eines ausserbuchlichen Erwerbs von Grundeigentum (Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder richterliches Urteil) kann der Erwerber erst dann über das Grundstück verfügen, wenn eine Eintragung im Grundbuch erfolgt ist.

Bei sogenannten „Dreiecksverträgen“ können allerdings die in Art. 544 Abs. 1 SR geforderten Ausweise (Ausweis über die Verfügungsberechtigung und Ausweis über den Rechtsgrund) nicht beigebracht werden: Der Zwischenerwerber ist mangels entsprechenden Grundbucheintrags nicht Eigentümer des Grundstücks und somit nicht verfügungsbefugt. Des Weiteren liegt zwischen dem Veräusserer und dem Enderwerber kein eigentumsbegründendes Rechtsgeschäft vor.

Das Amt für Justiz möchte deshalb darauf hinweisen, dass Anmeldungen von derartigen in Dreiecksverträgen ersuchten Eintragungen abgewiesen werden.