

Grundverkehrsgesetz

vom 9. Dezember 1992

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I. Allgemeine Bestimmungen und Begriffsbestimmungen

Art. 1

Zielsetzung

1) Dieses Gesetz soll Grund und Boden 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.

2) Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf der Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken der Genehmigung der Grundverkehrsbehörden nach Massgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes.

Art. 2

Geltungsbereich

1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes untersteht der Erwerb von Eigentum an Grundstücken.

2) Dem Erwerb von Eigentum an Grundstücken ist gleichgestellt der Erwerb:

- a) eines selbständigen und dauernden Baurechtes;
- b) eines Nutzniessungsrechtes an einem Grundstück oder eines Wohnrechtes;
- c) eines Kauf-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechtes 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. a bis 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. a bis d besteht; die Bewertung erfolgt nach dem Verkehrswert.

Art. 3

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

1) Keiner Genehmigung der zuständigen Grundverkehrsbehörde bedarf der Erwerb von Eigentum an Grundstücken:

- a) durch einen Ehegatten, einen Blutsverwandten in auf- oder absteigender Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder ein Wahl- oder Pflegekind;
- b) im Wege eines Tausches mit einem gleichwertigen Grundstück;
- c) wenn das zu erwerbende Grundstück einen gleichwertigen Ersatz für ein an Land oder Gemeinde abgegebenes Grundstück darstellt;
- d) aufgrund eines Testamentes oder Vermächtnisses, wenn damit nicht offensichtlich eine Umgehung der Genehmigungspflicht bezweckt wird; eine Verweigerung der Genehmigung darf keinen Heimfall gemäss § 760 ABGB bewirken;
- e) durch das Land oder eine Gemeinde innerhalb ihres Hoheitsgebietes;
- f) im Wege der Zwangsversteigerung, wenn der Zuschlag an eine volljährige Person mit Wohnsitz oder eine juristische Person mit Sitz im Inland erfolgt. ¹

2) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat in den in Abs. 1 Bst. a bis d genannten Fällen nach Massgabe der anwendbaren Verfahrensvorschriften 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. ²

3) Der Erwerb von Eigentum an Grundstücken durch das Land oder eine Gemeinde innerhalb ihres Hoheitsgebietes (Bst. e) und im Wege der Zwangsversteigerung (Bst. f) ist weder genehmigungs- noch vorlagepflichtig. ³

Art. 4

Begriffsbestimmungen

1) Die nachstehenden Begriffe haben im Sinne dieses Gesetzes folgende Bedeutung:

- a) Landesangehörige sind alle Personen mit liechtensteinischem Landesbürgerrecht. Diesen sind gleichgestellt alle Angehörigen derjenigen Staaten, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie Landesangehörige zu behandeln sind. Angehörige anderer Staaten sind im Sinne dieses Gesetzes Ausländer.
- b) Inländische juristische Personen sind alle Verbandspersonen des liechtensteinischen Rechtes mit Hauptsitz im Inland. Diesen sind gleichgestellt alle juristischen Personen des ausländischen Rechtes mit Hauptsitz in einem anderen Staate, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie inländische juristische Personen zu behandeln sind. Alle anderen juristischen Personen sind im Sinne dieses Gesetzes ausländische juristische Personen.
- c) Inländische Gesellschaften ohne Persönlichkeit sind alle personenrechtlichen Gemeinschaften des liechtensteinischen Rechts mit Hauptsitz im Inland. Diesen sind gleichgestellt alle Gesellschaften ohne Persönlichkeit des ausländischen Rechtes, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie inländische Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit zu behandeln sind. Alle anderen Gesellschaften ohne Persönlichkeit sind im Sinne dieses Gesetzes ausländische Gesellschaften ohne Persönlichkeit.
- d) Der Wohnsitz einer Person befindet sich an dem Orte, wo sie sich in der Absicht des dauernden Verbleibens seit mindestens einem Jahr mit behördlicher Bewilligung tatsächlich überwiegend aufhält. Ein Aufenthalt eines Ausländers, der nicht mit behördlicher Bewilligung ununterbrochen mindestens zehn Jahre gedauert hat, gilt nicht als Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes.

e) Der Sitz einer juristischen Person oder einer Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit befindet sich im Sinne dieses Gesetzes stets nur an dem Orte, wo es die Statuten oder der Gesellschaftsvertrag bestimmen. Im Zweifel sind die diebezüglichen Eintragungen im Handelsregister massgebend.

2) Natürliche und juristische Personen, die aufgrund des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Grunderwerb im Inland berechtigt sind, können Eigentum an Grundstücken unter denselben Voraussetzungen wie Landesangehörige und inländische juristische Personen erwerben.

II. Genehmigungspflicht

Art. 5

Voraussetzung

1) Die Genehmigung zum Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken wird auf Antrag erteilt. Sie ist zu verweigern, wenn ein berechtigtes Interesse am beabsichtigten Erwerb von Eigentum an Grundstücken nicht vorliegt.

2) Über das Vorliegen eines berechtigten Interesses hat die zuständige Grundverkehrsbehörde unter Abwägung aller Umstände zu entscheiden.

Art. 6

Berechtigtes Interesse

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

- a) das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber oder seiner Familie zur Deckung eines bereits gegebenen inländischen Wohnbedürfnisses dient und der Erwerber seinen Wohnsitz im Inland hat;
- b) das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber oder seiner Familie zur Deckung eines künftigen inländischen Wohnbedürfnisses dient und der Erwerber Landesangehöriger ist;
- c) das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber oder seinen mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Familienmitgliedern zur Deckung eines gegenwärtigen Erholungsbedürfnisses dient, der Erwerber ein im Inland wohnhafter volljähriger Landesangehöriger ist und weder er noch eines seiner Familienmitglieder bereits Eigentümer eines entsprechenden Grundstückes sind;
- d) 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;
- e) das zu erwerbende Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und dem Erwerber zur haupt- oder nebenberuflichen Führung seines inländischen Betriebes zur Herstellung landwirtschaftlicher Produkte dient und sein Grundbesitz ein der Grösse des Betriebes angemessenes Verhältnis nicht übersteigt;
- f) das zu erwerbende Grundstück einer Überbauung mit Eigentums- oder Mietwohnungen oder der Erstellung von gewerblichen Räumlichkeiten dient und folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- aa) die Überbauung muss zur Deckung des inländischen Bedarfs an Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen oder gewerblichen Räumlichkeiten beitragen;
 - bb) für die Überbauung muss ein Vorprojekt samt Baubeschrieb unterbreitet werden;
 - cc) die geplante Überbauung muss in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksfläche stehen und in der zeitlich vorgegebenen Frist durchgeführt werden;
 - dd) die Überbauung muss den orts- und landesplanerischen Vorschriften und Richtlinien entsprechen;
 - ee) der Erwerber des inländischen Grundstückes muss Landesangehöriger oder eine inländische juristische Person sein;
 - ff) der Erwerber darf nicht Eigentümer eines baureifen Grundstückes sein, das für eine Überbauung im Sinne von Bst. aa) geeignet wäre;
 - gg) Aufgehoben ⁴
- g) das zu erwerbende Grundstück Zwecken des sozialen Wohnungsbaues dient und der Erwerb durch eine gemeinnützige juristische Person mit Sitz oder Zweigniederlassung im Inland erfolgt, die im Inland Steuerbefreiung genießt; ⁵
- h) das zu erwerbende Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Boden darstellt und der Erwerber ein im Inland wohnhafter Landesangehöriger ist, der keinen solchen Grundbesitz zur Nutzung hat.
- 2) Ein Interesse des Veräußerers allein gilt nicht als berechtigtes Interesse.

III. Bedingungen und Auflagen

Art. 7

Genehmigung unter Bedingungen und Auflagen; Baubewilligungen

- 1) Die Genehmigung des Erwerbs von Eigentum an Grundstücken kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, um die Verwendung des Grundstückes zu dem Zwecke sicherzustellen, den der Erwerber geltend macht.
- 2) Wird der Erwerb von Eigentum an Grundstücken unter Bedingungen oder Auflagen genehmigt, sind diese in der Entscheidung vollumfänglich und genau zu umschreiben, so dass ihre Erfüllung oder Einhaltung jederzeit überprüft werden kann.
- 3) Wird der Erwerb von Eigentum an Grundstücken unter einer Bedingung genehmigt, darf er im Grundbuch erst eingetragen oder sonst vollzogen werden, wenn der Nachweis über die Erfüllung der Bedingung der zuständigen Grundverkehrsbehörde erbracht worden ist.
- 4) Auflagen sind im Grundbuch oder im Öffentlichkeitsregister als öffentlich-rechtliche Auflagen anzumerken. Im Falle einer Zwangsversteigerung eines Grundstücks ist eine solche Anmerkung im Grundbuch von Amtes wegen zu löschen.
- 5) Baubewilligungen dürfen nur im Rahmen der im Grundbuch angemerkten Auflagen erteilt werden.

Art. 8

Widerrufsvorbehalt

Der Widerruf der Genehmigung des Erwerbs von Eigentum an Grundstücken bleibt vorbehalten, falls der Erwerber eine Auflage nicht einhält.

IV. Grundverkehrsbehörden

A. Gemeindegrundverkehrsbehörden ⁶

Art. 9 ⁷

Zuständigkeit

1) Für die Entscheidung über die Genehmigungspflicht, die Genehmigung und ihren Widerruf, ist, unter Vorbehalt von Abs. 2, die Grundverkehrskommission jener Gemeinde zuständig, in der das Grundstück liegt und im Falle des Erwerbs von Anteilen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. e die Grundverkehrskommission jener Gemeinde, in der die juristische Person bzw. Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ihren Sitz hat.

2) Die Entscheidung über die Genehmigungspflicht in den in Art. 3 Abs. 1 Bst. a bis d genannten Fällen wird dem Vorsitzenden der Gemeindegrundverkehrskommission bzw. dem gesetzlich vorgesehenen Stellvertreter derjenigen Gemeinde, in der das Grundstück liegt, und im Falle des Erwerbs von Anteilen im Sinne des Art. 2 Abs. 2 Bst. e jener Gemeinde, in der die juristische Person bzw. Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ihren Sitz hat, zur selbständigen Erledigung übertragen.

Art. 10

Zusammensetzung

1) Die Gemeindegrundverkehrskommission besteht aus dem Gemeindevorsteher als Vorsitzenden und vier weiteren Mitgliedern, die zusammen mit zwei Ersatzmitgliedern vom Gemeinderat auf vier Jahre zu wählen sind.

2) Ist der Gemeindevorsteher verhindert, führt der Vizevorsteher den Vorsitz.

B. Landesgrundverkehrskommission

Art. 11

Zuständigkeit

Die Landesgrundverkehrskommission entscheidet über Beschwerden gegen Entscheidungen der Gemeindegrundverkehrskommissionen.

Art. 12

Zusammensetzung

1) Die Landesgrundverkehrskommission besteht aus dem Präsidenten und vier weiteren Mitgliedern, 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 Landesgrundverkehrskommission unterliegen den Bestimmungen des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege über Ausstand, Verantwortlichkeit und Verbot des Berichtens. Sie haben bei der Regierung einen Amtseid abzulegen.

V. Verfahren

Art. 13 ⁸

Ablehnungs- und Ausschlussgründe

Die Ablehnungs- und Ausschlussgründe des Gemeindegesetzes finden für die Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindegrundverkehrskommission und der Landesgrundverkehrskommission sowie für den Vorsitzenden der Gemeindegrundverkehrskommission im Rahmen der selbständigen Erledigung von Rechtsgeschäften gemäss Art. 9 Abs. 2 sinngemäss Anwendung.

Art. 14

Beschlussfähigkeit

1) Die Grundverkehrskommissionen sind beschlussfähig, wenn wenigstens vier Mitglieder anwesend sind. Im Falle der Verhinderung eines Mitgliedes tritt ein Ersatzmitglied in dessen Funktion ein.

2) Die Abstimmungen erfolgen mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Art. 15 ⁹

Vorlagepflicht

1) Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte (Art. 1 Abs. 2) sind binnen vier Monaten nach ihrem Abschluss bei sonstiger Nichtigkeit der zuständigen Grundverkehrskommission vorzulegen und dürfen vor der rechtskräftigen Entscheidung nicht vollzogen und insbesondere nicht verbüchert werden. Stellt die Grundverkehrskommission fest, dass eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht im Sinne von Art. 3 Abs. 2 gegeben ist, so kann sie das betreffende Rechtsgeschäft dem Kommissionsvorsitzenden zur selbständigen Erledigung übertragen.

2) Nicht genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte (Art. 3 Abs. 1 Bst. a bis d) sind binnen vier Monaten nach ihrem Abschluss bei sonstiger Nichtigkeit dem Vorsitzenden der zuständigen Gemeindegrundverkehrskommission vorzulegen und dürfen vor der rechtskräftigen Entscheidung nicht vollzogen und insbesondere nicht verbüchert werden. Sie werden anschliessend vom Vorsitzenden der Gemeindegrundverkehrskommission mit einem entsprechenden amtlichen Vermerk versehen und an die Steuerverwaltung weitergeleitet. Stellt der Kommissionsvorsitzende fest, dass keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht gegeben ist, so hat er das betreffende Rechtsgeschäft der Gemeindegrundverkehrskommission zur Behandlung vorzulegen.

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

Art. 16

Entscheidung

1) Die Gemeindegrundverkehrskommission hat jede Entscheidung, gleichgültig, ob dem Rechtsgeschäft die Genehmigung erteilt oder verweigert wird, schriftlich auszufertigen, ausführlich zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen. ¹⁰

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

Art. 17

Zustellung der Entscheidung

1) Die Gemeindegrundverkehrskommission hat jede Entscheidung, mit der der Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken genehmigt wird, binnen acht Tagen der Regierung und jeder der Vertragsparteien und jede Entscheidung, mit der der Erwerb von Eigentum an Grundstücken verweigert wird, binnen derselben Frist, jeder der Vertragsparteien zuzustellen. ¹¹

2) Der in Behandlung gezogene Vertrag ist im Falle einer nicht antragsgemässen Erledigung dem Antragsteller zurückzustellen. Gleichzeitig sind der Regierung eine Ausfertigung der Entscheidung und eine Kopie des zur Entscheidung eingereichten Vertrages zu übermitteln.

Art. 18

Rechtsmittel

1) Gegen eine Entscheidung der Gemeindegrundverkehrskommission, mit der der Erwerb von Eigentum an Grundstücken verweigert oder unter einer Bedingung oder Auflage genehmigt oder mit welcher festgestellt wird, dass ein Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, kann jede Vertragspartei schriftlich Beschwerde an die Landesgrundverkehrskommission erheben.

2) Gegen eine Entscheidung der Gemeindegrundverkehrskommission, mit der der Erwerb von Eigentum an Grundstücken genehmigt wird, kann die Regierung schriftlich Beschwerde an die Landesgrundverkehrskommission erheben. Die Regierung kann das ihr zustehende Beschwerderecht an eine Amtsstelle delegieren. ¹²

3) Die Beschwerde ist beim Präsidenten der Landesgrundverkehrskommission einzubringen. Die Beschwerdefrist beträgt in jedem Fall 14 Tage, gerechnet ab dem Tage der Zustellung der Entscheidung.

4) Der Präsident der Landesgrundverkehrskommission hat die von einer Vertragspartei erhobene Beschwerde an die Regierung und die anderen Vertragsparteien, die von der Regierung erhobene Beschwerde allen Vertragsparteien zur schriftlichen Gegenäusserung zuzustellen. Die Gegenäusserung zur Beschwerde muss binnen 14 Tagen ab Zustellung der Beschwerde beim Präsidenten der Landesgrundverkehrskommission eingebracht werden.

5) Die Landesgrundverkehrskommission hat eine Ausfertigung ihrer Entscheidung nebst den am Verfahren beteiligten Parteien auch der zuständigen Gemeindegrundverkehrskommission zuzustellen.

Art. 19

Widerruf

1) Die Grundverkehrskommission, die eine Genehmigung unter einer Auflage erteilt hat, hat die Genehmigung von Amts wegen oder auf Antrag zu widerrufen, wenn der Erwerber die Auflage nicht einhält.

2) Die Entscheidung, mit der ein Widerruf ausgesprochen wird, ist schriftlich auszufertigen, ausführlich zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

3) Wird ein Widerruf von einer Gemeindegrundverkehrskommission ausgesprochen, kann binnen 14 Tagen ab Zustellung schriftlich Beschwerde bei der Landesgrundverkehrskommission geführt werden.

Art. 20

Verfahrensvorschriften

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

2) Gegen eine Entscheidung der Landesgrundverkehrskommission ist Beschwerde an die Verwaltungsbeschwerdeinstanz nach Massgabe der Bestimmungen des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege zulässig. Das Beschwerderecht steht auch der Regierung zu, welche dieses an eine Amtsstelle delegieren kann.

Art. 21

Eintragungen im Grundbuch und Öffentlichkeitsregister

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

- a) Genehmigungsvermerk der Gemeindegrundverkehrskommission, verbunden mit einer Erklärung der Regierung oder der von ihr delegierten Amtsstelle, dass keine Beschwerde erhoben wird, oder
- b) Genehmigungsvermerk der Grundverkehrsbehörde, die letztinstanzlich entschieden hat,
- c) amtlicher Vermerk des Vorsitzenden der Gemeindegrundverkehrskommission bei Rechtsgeschäften im Sinne von Art. 9 Abs. 2.¹³

2) Eintragungsfähige Tatsachen und Verhältnisse, die im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. e genehmigungspflichtig sind, dürfen im Öffentlichkeitsregister nur eingetragen werden, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 1 und Art. 7 Abs. 3 vorliegen.

3) Grundbuch- und Öffentlichkeitsregisteramt haben Anträge zum Vollzug von Rechtsgeschäften, die unter die Bestimmungen dieses Gesetzes fallen, zurückzuweisen, wenn die vorgelegten Urkunden keinen Genehmigungsvermerk gemäss Abs. 1 oder 2 oder einen mit Rechtskraftbescheinigung versehenen Vermerk der zuständigen Grundverkehrsbehörde aufweisen, dass das betreffende Rechtsgeschäft im Sinne von Art. 3 keiner Genehmigung bedarf. Im Zweifel ist der Antragsteller an die zuständige Grundverkehrsbehörde zu verweisen.¹⁴

Art. 22

Anzeigepflicht

Behörden und Beamte, die Verstöße im Sinne von Art. 28 bis 31 wahrnehmen oder davon dienstlich Kenntnis erhalten, sind verpflichtet, sie bei der Staatsanwaltschaft zur Anzeige zu bringen.

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 zuständigen Grundverkehrsbehörde 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 Grundverkehrsbehörden können die nötigen vorsorglichen Verfügungen anordnen, um bis zur Entscheidung über die Genehmigung oder die Genehmigungspflicht einen rechtlichen oder tatsächlichen Zustand unverändert zu erhalten.

VI. Folgen

Art. 25

Zivilrechtliche Folgen

1) Genehmigungspflichtige und nach Art. 3 von der Genehmigungspflicht ausgenommene Rechtsgeschäfte bleiben unwirksam, solange die rechtskräftige Genehmigung oder Feststellung der Ausnahme von der Genehmigungspflicht nicht vorliegt, und werden nichtig mit:

- a) der Nichtvorlegung innerhalb der Vorlegungsfrist (Art. 15);
- b) der rechtskräftigen Verweigerung der Genehmigung;
- c) der rechtskräftigen Feststellung der Genehmigungspflicht, falls eine Genehmigung innerhalb der Vorlegungsfrist (Art. 15) nicht beantragt wurde;
- d) dem rechtskräftigen Widerruf der Genehmigung.

2) Unwirksamkeit und Nichtigkeit sind von Amts wegen zu beachten.

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 Grundverkehrsbehörde, die das Rechtsgeschäft genehmigt oder die entsprechende Feststellung betroffen hat, von Amts wegen nichtig zu erklären.

Art. 27

Wiederherstellung des ursprünglichen Rechtszustandes

1) Das Verfahren auf Wiederherstellung des ursprünglichen Rechtszustandes ist, wenn jemand ein Recht, dessen Erwerb der Genehmigung oder der Feststellung der Ausnahme von der Genehmigungspflicht bedarf, aus einem mangels Genehmigung oder infolge Widerrufs nichtigem Rechtsgeschäft erworben hat, binnen Jahresfrist seit der Entdeckung, spätestens aber bis zur Verjährung der Strafverfolgung, von Amts wegen einzuleiten.

2) Das Antragsrecht der Regierung entfällt gegenüber:

a) dem gutgläubigen Dritten;

b) einem anderen Dritten, dessen Erwerb von Eigentum an Grundstücken gemäss Art. 3 keiner Genehmigung bedarf.

3) Art. 627 Abs. 2 des Sachenrechts über den Schutz gutgläubig erworbener dinglicher Rechte und über die Ersatzpflicht findet Anwendung.

VII. Strafbestimmungen

Art. 28

Umgehung der Genehmigungspflicht

1) Wer vorsätzlich ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft (Art. 1 Abs. 2) 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 sonstwie umgeht, wird vom Landgericht wegen Vergehens mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen bestraft.

2) Handelt der Täter fahrlässig, wird er vom Landgericht wegen Übertretung mit einer Busse bis zu 20 000 Franken, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Freiheitsstrafe bis zu drei Monaten bestraft.

Art. 29

Unrichtige Angaben

1) Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde über Tatsachen, die für die Genehmigungspflicht oder für die Genehmigung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht, oder deren Irrtum arglistig benutzt, wird vom Landgericht wegen Vergehens mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen bestraft.

2) Handelt der Täter fahrlässig, wird er vom Landgericht wegen Übertretung mit einer Busse bis zu 20 000 Franken, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Freiheitsstrafe bis zu drei Monaten bestraft.

Art. 30

Nichteinhalten von Auflagen

Wer vorsätzlich eine an die Genehmigung geknüpfte Auflage nicht einhält, wird vom Landgericht wegen Vergehens mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen bestraft.

Art. 31

Verweigerung von Auskunft und Edition

Wer, ohne einem Berufsgeheimnis zu unterliegen, sich weigert, die ihm gemäss Art. 23 obliegende Auskunfts- und Editionsspflicht zu erfüllen, in dem er einer entsprechenden, unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung der zuständigen Behörde nicht Folge leistet, wird vom Landgericht wegen Übertretung mit einer Busse bis 20 000 Franken, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Freiheitsstrafe bis zu drei Monaten bestraft.

Art. 32

Verjährung

Die Strafverfolgung verjährt in fünf Jahren. Für den Beginn der Verjährungsfrist, deren Verlängerung und den Ablauf gelten die Bestimmungen des Strafgesetzbuches.

Art. 33

Widerhandlung im Geschäftsbetrieb

1) Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder Einzelfirma oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen anderen begangen, so finden die Strafbestimmungen der Art. 28 bis 31 auf diejenigen natürlichen Personen Anwendung, welche die Tat verübt haben.

2) Der Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene, der es vorsätzlich oder fahrlässig in Verletzung einer Rechtspflicht unterlässt, eine Widerhandlung des Untergebenen, Beauftragten oder Vertreters abzuwenden oder in ihren Wirkungen aufzuheben, untersteht den Strafbestimmungen, die für den entsprechend handelnden Täter gelten.

3) Ist der Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder Einzelfirma, so findet Abs. 2 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren Anwendung.

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 34

Hängige Rechtsgeschäfte

Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Rechtsgeschäfte sind nach bisherigem Recht zu behandeln.

Art. 35

Durchführungsverordnungen

Die Regierung erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes notwendigen Verordnungen, insbesondere über die Gebühren im Verfahren vor den Grundverkehrsbehörden.

Art. 36 ¹⁵

Übergangsfristen

1) Natürliche und juristische Personen, die aufgrund des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Grunderwerb im Inland berechtigt sind, können ab 1. Januar 1999 Eigentum an Grundstücken unter denselben Voraussetzungen wie Landesangehörige und inländische juristische Personen erwerben.

2) Dies gilt nicht für den Erwerb von Grundstücken, die im Eigentum eines Unternehmens stehen und betriebsnotwendiger Bestandteil des Unternehmens sind (Direktinvestitionen). Diese können ab 1. Januar 1997 unter den vorgenannten Voraussetzungen zu Eigentum erworben werden.

Art. 37

Aufhebung bisherigen Rechts

Es werden aufgehoben:

- a) Gesetz vom 13. November 1974 über den Grundstückserwerb (Grundverkehrsgesetz), LGBl. 1975 Nr. 5;
- b) Gesetz vom 7. Juli 1977 betreffend die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 1977 Nr. 53;
- c) Gesetz vom 26. September 1979 betreffend die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 1979 Nr. 54;
- d) Gesetz vom 18. Dezember 1980 betreffend die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 1981 Nr. 12;
- e) Gesetz vom 24. Oktober 1990 über die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 1991 Nr. 2;
- f) Kundmachung vom 12. März 1991 der Aufhebung von Art. 18 Abs. 6 des Grundverkehrsgesetzes durch die Entscheidung des F.L. Staatsgerichtshofes vom 22. November 1990 (StGH 1990/10), LGBl. 1991 Nr. 17.

Art. 38

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft.

gez. Hans-Adam

gez.
Hans
Brunhart
Fürstlich

[1](#) Art. 3 Abs. 1 Bst. f abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[2](#) Art. 3 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[3](#) Art. 3 Abs. 3 eingefügt durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[4](#) Art. 6 Abs. 1 Bst. f Unterbst. gg aufgehoben durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[5](#) Art. 6 Abs. 1 Bst. g eingefügt durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[6](#) Überschrift vor Art. 9 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[7](#) Art. 9 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[8](#) Art. 13 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[9](#) Art. 15 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[10](#) Art. 16 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[11](#) Art. 17 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[12](#) Art. 18 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[13](#) Art. 21 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.

[14](#) Art. 21 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 136.

[15](#) Art. 36 abgeändert durch LGBl. 1996 Nr. 67.