VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND

DIE ABÄNDERUNG DES GRUNDVERKEHRSGESETZES

SOWIE DER EXEKUTIONSORDNUNG

Ressort Inneres

Vernehmlassungsfrist: 14. September 2007

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Zusammenfassung 4

Zuständiges Ressort 4

Betroffene Amtsstellen 4

I. VERNEHMLASSUNGSBERICHT 5

1. Ausgangslage 5

1.1 Systematik des Grundverkehrsgesetzes 5
1.2 Der Grunderwerb im Wege der Zwangsversteigerung nach dem Grundverkehrsgesetz 6
1.3 Notwendigkeit der Abänderung des Grundverkehrsgesetzes 8

2. Rezeptionsgrundlage 9

3. Erläuterungen zum Grundverkehrsgesetz 10

4. Erläuterungen zur Exekutionsordnung 15

5. Finanzielle und Personelle Auswirkungen 15

II. VERNEHMLASSUNGSVORLAGE 17

1. Abänderung des Grundverkehrsgesetzes 17

2. Abänderung der Exekutionsordnung 22

ZUSAMMENFASSUNG

Das Grundverkehrsgesetz vom 9. Dezember1992, LGBl. 1993 Nr. 49, in der Fassung des Gesetzes vom 19. Mai 2005, LGBl. 2005 Nr. 150, nimmt den Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Wege einer Zwangsversteigerung von der Genehmigungspflicht aus. Aufgrund der Kritik der EWR-Überwachungsbehörde (ESA) an dieser bestehenden Regelung soll zur Vermeidung eines Vertragsverletzungsverfahrens die Genehmigung zum Grundstückserwerb via Zwangsversteigerung künftig dem Nutzungsprinzip entsprechend vom Vorliegen eines berechtigten Interesses auf Seiten des Erwerbers abhängig gemacht werden.

In der Exekutionsordnung vom 24. November 1971, LGBl. 1972 Nr. 32/2, ist ein Bezug zu den neuen, besonderen Verfahrensvorschriften im Grundverkehrsgesetz betreffend die Zuschlagserteilung herzustellen.

ZUSTÄNDIGES RESSORT

Ressort Inneres

BETROFFENE AMTSSTELLEN

Keine

Vaduz, 10. Juli 2007
RA 2007/2048-1220

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Regierung gestattet sich, den interessierten Kreisen den nachstehenden Vernehmlassungsbericht betreffend die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes (GVG) und der Exekutionsordnung (EO) zu unterbreiten.

I. VERNEHMLASSUNGSBERICHT

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Systematik des Grundverkehrsgesetzes

Das Liechtensteinische Grundverkehrsgesetz normiert in seinem Zweckartikel (Art. 1) als Zielsetzung, dass Grund und Boden der Nutzung durch ihre Eigentümer erhalten oder zugeführt werden soll, um eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Grösse des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu gewährleisten.

Der Zweckartikel wurde im Jahr 1992 ins Gesetz aufgenommen. Damals musste im Zusammenhang mit dem EWR-Beitritt Liechtensteins der dem Liechtensteinischen Grundverkehrsrecht bis dahin immanente Gedanke des sog. Überfremdungsschutzes in Bezug auf Angehörige der EWR-Staaten aufgegeben werden. Statt dessen beruft man sich seitdem verstärkt auf den Gedanken der Nutzungs-

bindung und damit verbundenen Verhinderung einer Bodenhortung bzw. von spekulativen Bodenkäufen.

Gemäss Grundverkehrsgesetz hat die Behörde - in erster Instanz die jeweilige Gemeindegrundverkehrskommission - unter Abwägung aller Umstände zu entscheiden, ob das vom Erwerber geltend gemachte Nutzungsinteresse berechtigt ist oder nicht. Das Grundverkehrsgesetz normiert ausserdem beispielhaft eine Reihe von Tatbeständen, die ex lege ein berechtigtes Interesse begründen (z.B. Deckung des aktuellen Wohnbedürfnisses eines Erwerbers mit Wohnsitz im Inland). Alle genehmigten Grunderwerbsgeschäfte sind der Regierung vorzulegen, die gegen Entscheidungen der Gemeindegrundverkehrskommissionen Beschwerde an die Landesgrundverkehrskommission erheben kann.

Daneben normiert das Grundverkehrsgesetz in Art. 3 eine Reihe von Erwerbstatbeständen, die von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind. Für einige dieser Tatbestände, so etwa für Rechtsgeschäfte unter Ehegatten und Blutsverwandten, gilt eine Vorlagepflicht, das heisst der Vorsitzende der Grundverkehrskommission hat zu entscheiden, ob das Grundgeschäft genehmigungspflichtig ist oder nicht. Für andere Tatbestände, unter anderem für die Fälle eines Grunderwerbs mittels Zwangsversteigerung, gilt diese Vorlagepflicht nicht.

Genehmigungs- bzw. vorlagepflichtige Rechtsgeschäfte bedürfen zur Grundbucheintragung eines entsprechenden amtlichen Vermerks der zuständigen Grundverkehrsbehörde. Bei vorlagefreien Erwerbsvorgängen genügt die Einreichung einer eintragungsfähigen Urkunde (Vertrag, Gerichtsbeschluss) beim Grundbuch- und Öffentlichkeitsregisteramt.

1.2 Der Grunderwerb im Wege der Zwangsversteigerung nach dem Grundverkehrsgesetz

Bis 1974 war der Erwerb von Eigentum an Grundstücken mittels Zwangsversteigerung in Liechtenstein generell von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Mit dem Inkrafttreten des Grundverkehrsgesetzes 1974 wurde diese Ausnahme erstmals ausdrücklich gesetzlich normiert, wobei gleichzeitig Einschränkungen gegenüber der geübten Praxis dahingehend gemacht wurden, dass nur natürliche Personen mit Wohnsitz im Inland im Wege der Zwangsvollstreckung genehmigungsfrei erwerben durften.

Anlässlich der Teilrevision des Grundverkehrsgesetzes im Jahr 1990 wurde die Ausnahmeregelung betreffend Zwangsversteigerungen erweitert. Nunmehr galt der genehmigungsfreie Erwerb auch für juristische Personen mit Sitz im Inland, sofern der Grunderwerb Zwecken des sozialen Wohnbaus oder betrieblichen Zwecken (Entfaltung einer Geschäftstätigkeit) diente. Im Bericht und Antrag der Regierung vom 27. März 1990, Nr. 17/1990, heisst es dazu wörtlich: „Bei Schaffung des Grundverkehrsgesetzes war der Gesichtspunkt des Gläubigerschutzes massgebend. Die Überlegungen gingen dahin, dass der Erwerberkreis möglichst gross gehalten werden sollte, damit die Gläubiger nicht leer ausgehen bzw. befriedigt werden können. Man hat die Gläubigerinteressen höher gestellt als eine allfällige Gefahr der Bodenüberfremdung. Es wurde in Kauf genommen, dass ein Ausländer mit Wohnsitz aufgrund dieser Bestimmung, wenn er schon über Grundeigentum verfügte, zusätzliches Grundeigentum erwerben kann. In der Praxis hat dies keine negativen Auswirkungen unter dem Aspekt der Bodenüberfremdung gezeitigt.“

Im Jahr 1996 wurden die für juristische Personen geltenden „diskriminierenden und nicht einsichtigen“ Restriktionen (vgl. Protokoll zur 2. und 3. Lesung vom 21. März 1996 betreffend die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes, S. 307), welche unter anderem auch die liechtensteinischen Banken als Grundpfandgläubiger im Falle einer Zwangsversteigerung ausschlossen, aufgehoben.

Gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. f GVG 1992 in der geltenden Fassung bedarf der Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Wege einer Zwangsversteigerung keiner Genehmigung durch die zuständigen Grundverkehrsbehörden, wenn der Zuschlag

an eine volljährige Person mit Wohnsitz oder eine juristische Person mit Sitz im Inland erfolgt. Auch eine Vorlagepflicht ist für den Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Wege einer Zwangsversteigerung nicht vorgesehen (Art. 3 Abs. 3 GVG). Der Ersteher erwirbt mit dem Zuschlag Eigentum und kann unmittelbar nach Rechtskraft des Zuschlags (Art. 165 Abs. 1 EO) die Eintragung im Grundbuch veranlassen.

1.3 Notwendigkeit der Abänderung des Grundverkehrsgesetzes

Die ESA befasst sich seit Oktober 2001 mit der Überprüfung der Vereinbarkeit des Grundverkehrsgesetzes mit dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum. Gestützt auf mehrere Urteile des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften (EuGH) kritisiert die ESA insbesondere das vorherige Genehmigungserfordernis. Nach Meinung der ESA ist dieses unverhältnismässig und könnte durch ein EWR-konformes Anmeldesystem mit nachträglicher Kontrolle durch den Staat ersetzt werden. Einzig bei landwirtschaftlichen Grundstücken wäre laut der ESA ein vorheriges Genehmigungserfordernis auf Grund der EuGH-Rechtsprechung EWR-konform.

Seitens Liechtensteins wurde in den jahrelangen Verhandlungen vorgebracht, dass das in Art. 1 GVG verfolgte Ziel und der dort normierte Zweck der Nutzungsbindung nur durch ein vorheriges Genehmigungsverfahren erreicht werden könne. Der Nachweis des berechtigten Interesses gemäss Art. 6 GVG sei zu dieser Zielerrechung unabdingbar. Die damit eventuell einhergehende Beschränkungen der durch das EWR-Abkommen garantierten Grundfreiheiten seien als rechtfertigbar anzusehen.

Nach intensiven Verhandlungen konnte die ESA das Genehmigungsverfahren unter zwei Voraussetzungen als mit dem EWR-Abkommen vereinbar akzeptieren. Eine der Voraussetzung ist der Erlass einer Verordnung zum Grundverkehrsgesetz, durch welche das berechtigte Interesse gemäss Art. 6 GVG transparent und konkret festgehalten wird. Am 3. Juli 2007 wurde die abgeänderte Verordnung

zum Grundverkehrsgesetz von der Regierung verabschiedet. Zweite Voraussetzung ist die konsistente Anwendung der Genehmigungspflicht. Die ESA sieht in der Ausnahmeregelung für Versteigerungen in Kombination mit der Tatsache, dass nur im Inland ansässige Personen/Unternehmen mitsteigern dürfen, eine unzulässige Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit. Sie schlägt daher vor, den Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Wege der Versteigerungen auch genehmigungspflichtig zu machen und ebenso den Nachweis des legitimen Interesses zu verlangen. Damit kann nach Meinung der ESA sichergestellt werden, dass jedem EWR-Bürger/jedem EWR-Unternehmen die Teilnahme an einer Versteigerung möglich ist.

2. REZEPTIONSGRUNDLAGE

Da künftig der Erwerb von Eigentum an Grundstücken mittels Zwangsversteigerung aus den oben angeführten Gründen bewilligungspflichtig werden soll, bedarf es entsprechender verfahrensrechtlicher Bestimmungen, die als leges specialis zu den Regelungen der Exekutionsordnung ein verzögertes Wirksamwerden des Zuschlags, den Kontakt zwischen den beteiligten Behörden (Grundverkehrsbehörden, Regierung, Exekutionsgericht) sowie das Vorgehen bei Nichterteilung der erforderlichen Bewilligung normieren.

In Österreich, wo die Regelung des Grundverkehrs den einzelnen Bundesländern obliegt, wurden Vorschriften für das Verfahren bei Zuschlagserteilung im Zwangsversteigerungsverfahren mittels Vereinbarung[1] zwischen dem Bund und den Ländern geschaffen. Der Inhalt dieser Vereinbarung hat Eingang in die einzelnen Landesgrundverkehrsgesetze gefunden. Die Bestimmungen in der österreichischen Exekutionsordnung betreffend die Zuschlagserteilung wiederum nehmen Bezug auf die landesgesetzlichen Regelungen.

---

[1] Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäss Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 1993/260.

Die liechtensteinische Exekutionsordnung wurde nach österreichischem Vorbild erlassen, weshalb sich die im Nachbarstaat seit Jahren praktizierten Regelungen betreffend das Verfahren beim Grunderwerb im Wege der Zwangsversteigerung als Rezeptionsgrundlage anbieten.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM GRUNDVERKEHRSGESETZ

Art. 3 Abs. 1 Bst. f und Abs. 3

Abs. 1 normiert die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht.

Abs. 3 führt jene Erwerbstatbestände an, die weder genehmigungs-, noch vorlagepflichtig sind.

Da nach Ansicht der ESA die Ausnahmeregelung für Zwangsversteigerungen eine im Gesamtkontext des Grundverkehrsgesetzes inkonsistente Bestimmung darstellt, hat Abs. 1 Bst. f zu entfallen und ist Abs. 3 entsprechend anzupassen.

Art. 20 a

Nach Abs. 1 soll der Zuschlag und damit der Eigentumsübergang aufschiebend bedingt mit der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wirksam werden. Im Sinne des Nutzungsprinzips hat künftig also eine Prüfung dahingehend zu erfolgen, ob beim Meistbietenden ein berechtigtes Interesse gemäss Art. 5 bzw. 6 GVG vorliegt. Der Meistbietende bleibt für die Dauer des Schwebezustandes an sein Anbot (Meistbot) gebunden.

Der Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren bedeutet einen ursprünglichen (originären) Eigentumserwerb. Daher kann ein Erwerb durch nahe Angehörige des Verpflichteten im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Bst. a GVG nicht zu einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht führen. Es kommt aber gerade in Zwangsversteigerungsverfahren mitunter vor, dass nahe Angehörige mitsteigern: Eltern, die beispielsweise auf der überschuldeten Liegenschaft ihres Sohnes ein Wohnrecht haben, ersteigern das Haus, damit sie sicher darin wohnen bleiben können.

Geschwister ersteigern das (vom Vater) geerbte Haus ihres überschuldeten Bruders, damit der Boden und das Erbe in der Familie bleibt. In solchen Fällen ist es mitunter finanziell günstiger, wenn die nahen Angehörigen die Liegenschaft nicht ausserhalb einer Versteigerung von ihrem überschuldeten Familienmitglied kaufen, sondern es auf die Versteigerung ankommen lassen, weil im Fall einer Zwangsversteigerung in der Regel alle Grundpfandrechte wegfallen und gelöscht werden, während diese im Fall eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs allesamt übernommen werden müssten.

Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (vormals Verwaltungsbeschwerdeinstanz) zum Grundstückserwerb durch Familienstiftungen (z.B. VBI 1999/70,71; VBI 2002/78) wird es vertretbar sein, Art. 3 Abs. 1 Bst. a GVG immer dann analog anzuwenden, wenn zwischen dem Verpflichteten und dem Erwerber ein solch enges familiäres Verhältnis besteht, wie es in Art. 3 Abs. 1 Bst. a GVG umschrieben ist. Laut Rechtsansicht des VGH soll das Eigentum an inländischen Grundstücken ähnlich frei zwischen Familienstiftungen und Angehörigen der Stiftungsbegünstigten „transferiert“ werden können, wie unter natürlichen Personen, die gegenseitig Angehörige im Sinne von Art. 3 Abs. 1 lit. a GVG sind: „Der Familienbesitz an Grundstücken bleibt unverändert.“ Diese Argumentation muss sich nach dem Sinn der Ausnahmebestimmung auch auf den Erwerb im Zuge einer Zwangsversteigerung übertragen lassen. Daher wird bei Vorliegen eines engen Verwandtschaftsverhältnisses zwischen Verpflichtetem und Erwerber die Zulässigkeit einer Genehmigung unabhängig vom Vorliegen eines berechtigten Interesses zu bejahen sein.

Im Unterschied zum rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundstücken sind beim Erwerb einer Liegenschaft im Wege der Zwangsversteigerung die Interessen der (betreibenden) Gläubiger, vor allem deren Interesse, aus dem Erlös der Liegenschaft in angemessener Zeit befriedigt zu werden, zu berücksichtigen. Deshalb soll mit der Zuschlagserteilung dem Meistbietenden gleichzeitig der Auftrag erteilt werden, innert einer zu bestimmenden angemessenen, zumindest wohl etwa

14-tägigen Frist bei der Gemeindegrundverkehrskommission um die Genehmigung anzusuchen. Wird diesem Auftrag nicht fristgerecht entsprochen, so ist über Antrag eine erneute Versteigerung durchzuführen – ebenso bei rechtskräftiger Versagung der Genehmigung des Erwerbs durch den Meistbietenden.

Sobald die Behörde – ohne unnötigen Aufschub – entschieden und die Genehmigung erteilt hat und diese rechtskräftig wird, ist der Beschluss über die Erteilung des Zuschlags vom Exekutionsgericht für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren (Abs. 2). In Anlehnung an die österreichische Regelung soll die Erteilung des Zuschlags auch dann für (rechts)wirksam zu erklären sein, wenn dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrags bei der zuständigen Behörde eine Entscheidung nicht zukommt. Wenn also die Behörde nicht bzw. nicht rechtzeitig entscheidet, hat das Exekutionsgericht den Zuschlag für wirksam zu erklären, womit de facto das Vorliegen der Genehmigung fingiert wird. Die gesetzlich angeordnete Fiktion des Bedingungseintritts hat den Vorteil, dass ein Zwangsversteigerungsverfahren und damit die Befriedigung der Gläubiger in der Regel höchstens für rund 5 Monate „aufgehalten“ wird. Diese Verzögerung der Befriedigung der Gläubiger wird wohl vertretbar und den Gläubigern zumutbar sein.

Abs. 5 regelt das Vorgehen für den Fall, dass eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erteilt werden kann.

Abs. 6 bezieht sich auf die in Abs. 2 normierte Genehmigungsfiktion und richtet sich an die Gemeindegrundverkehrskommissionen.

Art. 20 b

Gemäss Abs. 1 wird im Falle einer erneuten Versteigerung das grundverkehrsbehördliche Verfahren vorgeschaltet. So wird im Voraus die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Fall erteilt, dass der um Genehmigung Ansuchende bei der später erfolgenden Versteigerung den Zuschlag erhält. Interessenten, deren möglicher Erwerb grundverkehrsbehördlich nicht genehmigt ist, werden gar nicht

als Bieter zugelassen. Dies bringt zwar einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich, da in der Regel mehrere grundverkehrsbehördliche Verfahren abzuwickeln sind, bietet andererseits aber die Gewähr, dass ein endgültig wirksamer Zuschlag möglich wird.

Art. 110 Abs. 2 erster Satz EO sieht für den Zeitraum zwischen der Bekanntmachung und dem Versteigerungstermin eine Frist von zwei bis drei Monaten vor. Wird dem Meistbietenden der ersten Versteigerung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erteilt und daher eine erneute Versteigerung - diesmal mit vorgeschaltetem Genehmigungsverfahren - notwendig, ist eine Verlängerung der Frist auf sechs Monate jedenfalls zweckmässig (Abs. 2).

Die Vier-Wochen-Frist in Abs. 3 erscheint für eine Antragstellung durch potentielle Mitsteigerer angemessen lang.

Wenn innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist kein Antrag auf Genehmigung gestellt wird, ist der erneute Versteigerungstermin abzuberaumen (Abs. 4). Ebenso wird wohl zu verfahren sein, wenn alle gestellten Anträge von der Grundverkehrsbehörde negativ erledigt werden, weil auch dann für die erneute Versteigerung keine Bieter vorhanden sind. Diesfalls oder wenn im erneuten Versteigerungstermin keine Bieter auftreten oder kein gültiges Anbot abgegeben wird, hat das Exekutionsgericht den Zuschlag der ersten Versteigerung für wirksam zu erklären, obwohl dieser Zuschlag bzw. der Erwerb durch den Meistbietenden der ersten Versteigerung grundverkehrsrechtlich nicht genehmigt wurde. Diese Bestimmung in Abs. 5 dient den Befriedigungsinteressen der Gläubiger.

Die (weitreichenden) Folgen für den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins gemäss Abs. 6 korrespondieren mit jenen des säumigen Erstehers gemäss Art. 102 f EO.

Nach den Bestimmungen über die Wiederversteigerung wird, wenn der Meistbietende das Meistbot nicht bezahlt, eine neue Versteigerung durchgeführt, und zwar

auf Gefahr und Kosten des Meistbietenden. Der säumige Meistbietende haftet also für jeden Schaden, der durch seine Säumnis und die neue Versteigerung verursacht wurde. Er muss insbesondere die Kosten der neuen Versteigerung und – vor allem – den Ausfall am Meistbot bezahlen. Wenn also das Meistbot bei der Wiederversteigerung geringer ist als bei der ersten Versteigerung, haftet der säumige Meistbietende für die Differenz. Durch diese Vorschriften wird verhindert, dass jemand „einfach zum Spass“ mitbietet und das Meistbot in die Höhe treibt, dann aber dasselbe nicht zahlen kann oder will.

Den Meistbietenden, der die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht bekommt, trifft daran kein Verschulden. Es findet daher folgerichtig auch keine Wiederversteigerung auf seine Gefahr und auf seine Kosten statt, sondern nur eine erneute Versteigerung, die für ihn ohne Kostenfolgen ist.

Wenn dieser Meistbietende aber gar keinen Antrag auf Genehmigung seines Erwerbs stellt, dann trifft ihn ein Verschulden an der Nicht-Genehmigung des Zuschlags und wird er daher so gestellt wie der mit der Bezahlung des Meistbots säumige Ersteher. In diesem Fall erfolgt die erneute Versteigerung auf Gefahr und Kosten des Meistbietenden. Der so gesehen säumige Meistbietende kann die erneute Versteigerung, die eine Wiederversteigerung ist, aber verhindern, indem er im Sinne des Art. 102 Abs. 2 EO den bislang nicht gestellten Antrag auf Genehmigung bei der Gemeindegrundverkehrskommission einbringt.

Art. 20 c

Diese Bestimmung dient zwar nicht unbedingt der Verfahrensvereinfachung und – beschleunigung. Nichtsdestotrotz ist konsequenterweise auch für das in der Exekutionsordnung vorgesehene, in der Praxis aber ohnedies selten vorkommende Überbot ein Genehmigungsverfahren vorzusehen. Ein Überbot ist gemäss Art. 127 Abs. 1 EO innerhalb von 14 Tagen nach Verlautbarung der Zuschlagserteilung beim Exekutionsgericht anzubringen. Der Überbieter ist dann vom Exekutionsgericht aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist – die

wohl kaum kürzer als 14 Tage sein wird – um die grundverkehrsrechtliche Genehmigung seines Rechtserwerbs anzusuchen.

Art. 21 Abs. 1

Hier ist wie in Art. 3 Abs. 1 Bst. f und Abs. 3 die für den Erwerb von Eigentum an Grundstücken im Wege der Zwangsversteigerung geltende Ausnahme zu streichen.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten dieses Gesetzes wird auf den Tag der Kundmachung festgelegt.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR EXEKUTIONSORDNUNG

Art. 122 Abs. 1

Diese Bestimmung soll um einen Satz ergänzt werden, der künftig die Erteilung des Zuschlags unter Vorbehalt vorsieht, sofern die Übertragung des Eigentums dem Grundverkehrsgesetz unterliegt.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz soll gleichzeitig mit dem Gesetz über die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes in Kraft treten.

5. FINANZIELLE UND PERSONELLE AUSWIRKUNGEN

Die der Vernehmlassung zu Grunde liegende Gesetzesänderung wird weder für das Land Liechtenstein noch für die Gemeinden relevante finanzielle und personelle Auswirkungen verursachen.

Laut Auskunft des Landgerichts wurden im Jahr 2006 in Liechtenstein drei Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. In den Jahren zuvor waren es sechs (2005) bzw. vier (2004) Fälle.

Gemäss den Angaben des Grundbuch- und Öffentlichkeitsregisteramtes gibt es hierzulande jährlich rund 1.500 Handänderungen. Davon werden von den 11 Gemeindegrundverkehrskommissionen insgesamt rund 300 genehmigungspflichtige Fälle jährlich an die Regierung, Ressort Inneres, als beschwerdeberechtigte Stelle weitergeleitet.

Diese Zahlen zeigen auf, dass der mit der vorgesehenen Genehmigungspflicht verbundene zusätzliche Aufwand realistischerweise vernachlässigbar ist.

II. VERNEHMLASSUNGSVORLAGE

1. ABÄNDERUNG DES GRUNDVERKEHRSGESETZES

Gesetz

vom .....

über die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

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

Titel

Grundverkehrsgesetz (GVG)

Art. 3 Abs. 1 Bst. f und 3

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

f) Aufgehoben

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

Überschrift vor Art. 20a

Besondere Verfahrensvorschriften bei Zwangsversteigerungen

Art. 20a (neu)

a) Zuschlagserteilung

1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser erst mit der Genehmigung des Erwerbs rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist bei der zuständigen Gemeindegrundverkehrskommission die Genehmigung des Erwerbs zu beantragen.

2) Der Beschluss über die Erteilung des Zuschlags ist vom Exekutionsgericht für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren, wenn:

a) eine rechtskräftige Genehmigung vorliegt; oder

b) dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags (Abs. 1) bei der zuständigen Gemeindegrundverkehrskommission eine erstinstanzliche Entscheidung nicht zukommt.

3) Die zuständige Gemeindegrundverkehrskommission hat dem Exekutionsgericht den Zeitpunkt des Einlangens eines Antrags nach Abs. 1 unverzüglich mitzuteilen. Sie hat ohne unnötigen Aufschub über diesen Antrag zu entscheiden und dem Exekutionsgericht eine Ausfertigung der den Antrag erledigenden Entscheidung zuzustellen.

4) Im Falle einer Genehmigung des Erwerbs durch die zuständige Gemeindegrundverkehrskommission hat die Regierung oder die von ihr delegierte Amtsstelle dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen, ob Beschwerde an die Landesgrundverkehrskommission erhoben wird (Art. 18 Abs. 2).

5) Das Exekutionsgericht hat auf Antrag eine neuerliche Versteigerung anzuordnen, wenn:

a) ein Antrag nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt wird; oder

b) ihm eine Entscheidung der zuständigen Grundverkehrsbehörde zukommt, mit der die Genehmigung verweigert wird, und diese in Rechtskraft erwächst.

6) Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrags nach Abs. 1 ist eine Verweigerung der Genehmigung durch die zuständige Gemeindegrundverkehrskommission nicht mehr zulässig.

Art. 20b (neu)

b) Erneute Versteigerung

1) Beim neuen Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die dem Exekutionsgericht eine rechtskräftige Genehmigung der zuständigen Grundverkehrsbehörde vorlegen.

2) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung müssen mindestens sechs Monate liegen. Das Exekutionsgericht hat die zuständige Gemeindegrundverkehrskommission von der Anberaumung der erneuten Versteigerung zu verständigen.

3) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des beabsichtigten Erwerbs im Weg der Zwangsersteigerung ist innerhalb von vier Wochen nach

der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins bei der zuständigen Gemeindegrundverkehrskommission einzubringen. Art. 20a Abs. 3 und 4 gelten sinngemäss.

4) Wird innerhalb der in Abs. 3 angeführten Frist kein Antrag auf Genehmigung gestellt, so hat die zuständige Gemeindegrundverkehrskommission dies dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Exekutionsgericht hat den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen.

5) Im Falle des Abs. 4 oder wenn beim erneuten Versteigerungstermin keine Bieter auftreten oder keine gültigen Anbote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren und die zuständige Grundverkehrsbehörde hievon zu verständigen.

6) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung den Antrag nicht innerhalb der nach Art. 20a Abs. 1 festgesetzten Frist gestellt hat, sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

Art. 20c (neu)

c) Überbote

1) Bei der Verständigung des Erstehers von einem Überbot hat das Exekutionsgericht den Überbieter aufzufordern, binnen angemessen festzusetzender Frist bei der zuständigen Gemeindegrundverkehrskommission die Genehmigung des Erwerbs zu beantragen.

2) Kommt dem Exekutionsgericht eine Entscheidung der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu, mit der dem Überbieter die Genehmigung erteilt wird,

und wird diese Entscheidung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht das Überbot dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen.

3) Das Exekutionsgericht hat das Überbot zurückzuweisen, wenn:

a) ein Antrag nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt wird; oder

b) ihm eine Entscheidung der zuständigen Grundverkehrsbehörde zukommt, mit der die Genehmigung verweigert wird, und diese in Rechtskraft erwächst.

4) Im Übrigen gelten Art. 20a Abs. 3 und 4 sinngemäss.

Art. 21 Abs. 1 Einleitungssatz

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), dürfen erst im Grundbuch eingetragen werden, wenn auf der rechtsgeschäftlichen Urkunde einer der nachstehenden Vermerke angebracht ist:

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage der Kundmachung in Kraft.

2. ABÄNDERUNG DER EXEKUTIONSORDNUNG

Gesetz

vom .....

über die Abänderung der Exekutionsordnung

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 24. November 1971 über das Exekutions- und Rechtssicherungsverfahren (Exekutionsordnung), LGBl. 1972 Nr. 32/2, wird wie folgt abgeändert:

Titel

Gesetz über das Exekutions- und Rechtssicherungsverfahren (Exekutionsordnung; EO)

Art. 122 Abs. 1

1) Dem Meistbietenden, dessen Anbot der Richter für zulässig befunden hat, ist der Zuschlag gleich im Versteigerungstermine mit Beschluss zu erteilen und dieser Beschluss zu verkünden. Der Beschluss ist überdies dem Verpflichteten,

dem betreibenden Gläubiger und dem Meistbietenden innerhalb acht Tagen nach dem Versteigerungstermine in schriftlicher Ausfertigung zuzustellen. Unterliegt die Übertragung des Eigentums dem Grundverkehrsgesetz, so ist der Zuschlag unter Vorbehalt zu erteilen und bei Vorliegen der vom Grundverkehrsgesetz festgelegten Voraussetzungen für rechtswirksam zu erklären.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom ... über die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes in Kraft.