

zungsbeschränkungen hinnehmen.⁴⁵ Diese Tatsache bedingt, dass von derartigen Belastungen und Erhaltungspflichten betroffene Flächen für die meisten Nachfrager an Attraktivität verlieren, was letztlich bei diesen speziellen Parzellen den Bodenpreis zu drücken im Stande ist.

Allein von der Einstufung als Naturschutzgebiet sind im ganzen Fürstentum Liechtenstein rund 166 ha berührt.⁴⁶ "Die Ausweisung von Naturschutzgebieten begann in Liechtenstein im Jahre 1961. Bis heute wurden 9 Reservate mit insgesamt 157 ha mit Verordnung unter Schutz gestellt, und zwar fast ausschliesslich Feuchtgebiete, was einem Prozent der Landesfläche entspricht. In diesen Flächen haben die Naturschutzanliegen vor allen anderen Nutzungsinteressen Vorrang. Für weitere Gebiete in Landes- und Gemeindebesitz bestehen einschlägige Gemeinderats- bzw. Regierungsbeschlüsse. So etwa die Rheindamm-Wasserseite – eine ca. 30 ha grosse Fläche mit grosser Bedeutung als sekundärer Halbtrockenrasen."⁴⁷

Andererseits sorgen gerade die naturschützerischen Festlegungen nicht nur für ein weitgehendes Abschotten der unter Schutz gestellten Flächen vom übrigen Grundverkehr, sondern auch für die Etablierung einer Marktnische im liechtensteinischen Immobilienhandel. Durch die offizielle Kenntlichmachung erhaltenswerter Landschaftsteile eröffnet sich nämlich für jene Gruppen, die sich Umwelthanliegen verschrieben haben und die Zeichen setzen wollen, die Möglichkeit gezielter Flächenakquirierung nach dem Slogan "Natur frei kaufen!"

4. Das liechtensteinische Grundverkehrsrecht

Die Erörterungen über bodenmarktrelevante Regulative und über den Rechtsrahmen für den Immobilienhandel in Liechtenstein wären unzureichend, liessen sie das Grundverkehrsrecht ausser Acht. Denn diese Rechtsmaterie bildet schon seit langem eine der zentralen Säulen der liechtensteinischen Bodenordnung. Die dem Grundverkehrsrecht auch

⁴⁵ Nicht selten wird bei den Unterschutzstellungen "die Schizophrenität der Einwohnerschaft spürbar, die einerseits Umweltschutz und Landschaftsschutz vehement fordert, andererseits konkrete und in der Regel restriktive Massnahmen genauso vehement wieder ablehnen [sic!], insbesondere wenn sie ureigene Interessen berühren."

Walch: Probleme des Landschafts- und Umweltschutzes, 1986, S. 135.

⁴⁶ vgl. Stritmatter und Partner: Analyse zum Stand der räumlichen Ordnung, 1994, S. 26.

⁴⁷ Broggi: Naturkundliche Bestandesaufnahmen, 1986, S. 232.