

wenn der Veräusserer seinen Wohnsitz im Ausland hat und der Erwerber liechtensteinischer Landesbürger mit Wohnsitz im Inland ist, systematisch benützt wurde, um Boden zu horten.“^{80, 81} Möglich wurde das den eigentlichen Intentionen des Gesetzgebers zuwiderlaufende Nutzen von Schlupflöchern, weil beim “Rückkauf der Heimat” ein Bodenerwerb ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse des Erwerbers zugelassen war. Ökonomisch dürfte diese Bestimmung eine relative Bevorzugung ausländischer Anbieter nach sich gezogen haben. Die bevorzugte Stellung von Verkäufern, welche im Ausland lebten, gegenüber inländischen Verkäufern resultierte daraus, dass es nur den im Ausland wohnhaften möglich war, jene finanziell besonders potente Käuferschicht anzusprechen, die aufgrund ihres schon vorhandenen Grundbesitzes beim rein innerliechtensteinischen Bodenerwerb keinerlei Aussicht auf eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung hatte. Die geschilderten Umstände gaben letztlich den Anstoss für den gänzlichen Wegfall dieses Genehmigungstatbestandes anlässlich der Reform des Grundverkehrsgesetzes im Jahre 1990.

Beim auch jetzt noch im Grundverkehrsgesetz verankerten Tatbestand des Tausches wiederum fordert der Gesetzgeber eine Gleichwertigkeit der Grundstücke. In diesem Falle musste die Rechtsprechung erst den Gleichwertigkeitsbegriff konkretisieren. Der nunmehr gängigen Praxis zufolge sind in erster Linie die Grösse der zu tauschenden Grundstücke, ihre Zonenlage und eine allfällige Überbauung bei der Gleichwertigkeitsbeurteilung zu berücksichtigen. Aus grundverkehrsrechtlicher Sicht geht es dabei aber nicht so sehr um die wirtschaftliche Äquivalenz, als vielmehr um eine Gleichwertigkeit der Grundstücke als solche, wobei sogar ein Wertzuwachs infolge Überbauung unbeachtlich sein kann.⁸²

⁸⁰ Bericht und Antrag der Fürstlichen Regierung an den Hohen Landtag vom 7. Mai 1979 zum Gesetzesentwurf betreffend die Abänderung des Grundverkehrsgesetzes, S. 33.

⁸¹ Die seinerzeit beobachtete Entwicklung hat sich später noch fortgesetzt. So wechselten seit 1980 bis 1987 insgesamt 96 Grundstücke im Ausmass von 39.195 Klaftern auf diesem Wege den Besitzer. Die meisten der liechtensteinischen Käufer verfügten im Zeitpunkt des Erwerbes dieser Grundstücke zum Teil bereits über einen grossen Grundbesitz. 14 Erwerber nannten zuvor schon 1.000 bis 2.000 Klafter ihr Eigen und 28 Erwerber hatten vor dem Kauf schon mehr als 2.000 Klafter Grundbesitz, während nur 9 Käufer vorher noch über gar kein Grundeigentum verfügten. (vgl. Interpellationsbeantwortung der Regierung an den Landtag des Fürstentums Liechtenstein betreffend Art. 4 Abs. 2 lit. i des Grundverkehrsgesetzes. S. 5.)

vgl. dazu auch Anonym: Interessen der Allgemeinheit gehen vor, 1990, S. 3.

⁸² vgl. Entscheidung der Landesgrundverkehrskommission G 5/80.