

### *c) Der liechtensteinische Grundverkehr nach Rechtsgeschäftstypen*

Haben die bisherigen Bemerkungen und Strukturierungen nur eher indirekte Rückschlüsse über die relative Bedeutung der Markttransaktionen für den Gesamtgrundverkehr zugelassen, so verspricht die Aufgliederung des Grundverkehrs nach Rechtsgeschäftstypen eine Möglichkeit, aus der Gesamtmenge der zum Grundverkehr gehörigen Rechtsgeschäfte jene direkt herauszuschälen, die mit Fug und Recht als am freien Markt getätigte Käufe zu gelten haben.

Die der Identifikation und Quantifizierung der "echten Bodenmarktgeschäfte" zugrundegelegte Typisierung aller unter Lebenden abgewickelten Rechtsgeschäfte orientiert sich im Prinzip an dem zu Beginn der Arbeit – im Zuge der Begriffsklärung und Themeneingrenzung – entwickelten Schema. Für die überblicksmässige statistische Aufbereitung erfolgen aber wiederum einige Zusammenführungen und Vereinfachungen.

Die – unter anderem einem Tabellensatz im Anhang zugrundeliegende – Typisierung nimmt zunächst eine Differenzierung danach vor, ob die Vertragspartner miteinander verwandt sind oder nicht. Überall, wo Verwandtschaft (gemäss der Definition des liechtensteinischen Grundverkehrsgesetzes) vorliegt, wird davon ausgegangen, dass Angebot und Nachfrage nicht wirklich frei spielen, was eine Abtrennung dieser Transaktionen als nicht marktmässig begründet. Gleiches gilt für sämtliche unentgeltlichen Übertragungen. Bei den entgeltlichen Geschäften unter Nichtverwandten kommt es nun darauf an, welches Recht zur Übertragung anstand; speziell von Interesse ist dabei eben das Alleineigentum an Liegenschaften, das im Kaufwege den Besitzer wechselt.

Um aber auch den übrigen Grundverkehr nach juristisch-ökonomischen Gesichtspunkten etwas aufzugliedern und um trotzdem noch eine gewisse Übersicht zu wahren, wurden letztlich folgende, als Kompromiss zu verstehende, vereinfachte Unterkategorien gebildet:

- Im Zentrum der weiteren Analysen steht – wie schon mehrfach gesagt – der entgeltliche Erwerb von Alleineigentum an Liegenschaften von nicht verwandten Grundstücksanbietern (Kauf von Fremden). Diese Spezifikation entspricht den eigentlichen Bodenmarkttransaktionen.
- Als separates Segment ist der "Kauf von Stockwerkeigentum" (STWE-Kauf) zu sehen, weil hier der Bodenwert als solcher wohl nicht so sehr im Vordergrund steht, sondern als massgebliche Fakto-