

Da im Fürstentum Liechtenstein bislang keinerlei Statistiken oder sonstige aufbereitete Informationen über den Handel mit Grundstücken vorlagen, musste sich der empirische Teil der Untersuchung zuallererst auf die Erhebung von gesichertem Datenmaterial konzentrieren. Um quantitative Aussagen über das finanzielle Volumen und den flächenmässigen Umfang des Bodenmarktes zu gewinnen, erfolgte für den Fünfjahreszeitraum von 1989 bis 1993 eine Auswertung sämtlicher Protokolle der Gemeindegrundverkehrskommissionen, denen nach liechtensteinischem Recht alle Grundstückskaufverträge zur Genehmigung vorzulegen sind. Zur differenzierteren Betrachtung der Liegenschaftstransfers wurde sodann das gesammelte Zahlenmaterial nach verschiedenen Gesichtspunkten ausgewertet (so insbesondere nach Genehmigungstatbeständen des Grundverkehrsgesetzes; nach Rechtsgeschäftstypen; nach der Art der momentanen Nutzung des kaufgegenständlichen Grundstückes, nach raumplanerischer Zonenlage der veräusserten Parzellen sowie nach deren regionaler Lage).

Die liechtensteinischen Grundverkehrskommissionen haben demnach im Durchschnitt jährlich über ungefähr 600 Geschäftsfälle zu befinden; wovon sich aber gut die Hälfte auf Rechtsübergänge bezieht, die innerhalb der engeren Verwandtschaft abgewickelt und auch unter diesem Genehmigungstatbestand zur Verbücherung frei gegeben werden. Die von den Transaktionen insgesamt betroffene Fläche macht zwischen rund 800.000 m² und 1.400.000 m² aus; der wertmässige Umsatz erreicht 120 bis 140 Millionen Schweizer Franken pro Jahr.

Konzentriert man sich auf die "echten" Markttransaktionen, so verbleiben pro Jahr nur wenig mehr als 100 Grundstücke (oder ca. 19 % sämtlicher Grundverkehrsfälle), die per Kaufvertrag unter Nichtverwandten einen neuen Eigentümer finden. Während die bei derartigen Marktgeschäften umgesetzten Grundstückszahlen relativ konstant bleiben, streuen die betroffenen Flächenausmasse (Extremwerte 266.000 m² 1990 gegenüber 130.000 m² 1993) und die Jahresgesamtsummen der vereinbarten Entgelte (Höchstwert 1990 mit 87 Mio. sFr; Tiefstwert 1993 mit 34 Mio sFr) viel breiter.

Innerhalb der echten Markttransaktionen waren in Abhängigkeit sowohl von der gegenwärtigen Grundstücksnutzung als auch von der raumplanerischen Zonenlage sehr deutliche Preissprünge zu beobachten. Im 5-Jahresdurchschnittswert erzielen bereits bebaute, im Bauland gelegene Grundstücke mit 1.263,- sFr die höchsten Quadratmeterpreise,