

Gerade letztere Frage mag zwar vielleicht etwas irritierend anmuten, dennoch sei sie aus zweierlei Gründen erörtert: Einmal, weil sie seinerzeit im Vorfeld der EWR-Abstimmung und des EWR-Beitritts des Fürstentums das Hauptmotiv dafür dargestellt haben dürfte, dass das Liechtenstein-Institut zu Beginn der 1990er Jahre eine erste systematische Analyse des Bodenmarktes (vgl. Wytzens 1996) initiierte; zum anderen weil sie aktuell die Regierung in ihrer Berichterstattung an den Landtag aufgreift (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2010a, 49 und 194 f.).

2. Eingrenzung, Erfassung und Segmentierung des Bodenmarktes

Um den Rahmen der weiteren Erörterungen klar abzustecken, scheint es eingangs zweckmässig, zu definieren, was unter Grundverkehr respektive Bodenmarkt zu verstehen ist und welche grundsätzlichen Besonderheiten der Handel mit Immobilien aufweist.

«Grundverkehr» stellt einen primär im juristischen Kontext gebrauchten Begriff dar. Der Ausdruck umfasst sämtliche rechtsgeschäftlichen Übertragungen von Rechten an Grundstücken, unabhängig von ihrer Entgeltlichkeit (vgl. Wytzens 1989, 42 f.). Er ist prinzipiell sehr weit gefasst und erfährt in vielen Staaten durch einschlägige gesetzliche Regelungen (so auch in Liechtenstein durch das Grundverkehrsgesetz [GVG] LGBl. Nr. 49/1993) seine exakte Konkretisierung, welche landesweise im Detail variiert, welche aber stets darauf hinaus läuft, den kommerziellen Handlungsspielräumen beim Umgang mit Grund und Boden im Interesse öffentlicher Anliegen Schranken zu setzen.

Der Terminus «Bodenmarkt» ist der ökonomischen Sphäre zuzuordnen. Er knüpft grundsätzlich an denselben Phänomenen an wie der Grundverkehrsbegriff, nämlich an Transfers von Rechten, welche sich auf territoriale Einheiten beziehen. Er ist aber enger gefasst. Denn üblicherweise bezeichnet Bodenmarkt die Summe aller mit monetären Gegenleistungen gekoppelten Transaktionen zwischen Anbietern von und Nachfragern nach Eigentums- oder Besitzrechten an Grundstücken, wobei nur unter Lebenden abgewickelte Geschäfte in Betracht gezogen werden, bei denen die Handelspartner zueinander in keinem Verwandtschafts- oder sonstigen persönlichen Naheverhältnis stehen.