

Grundverkehrsrecht und Eigentumsgarantie im Fürstentum Liechtenstein

DISSERTATION

ZUR

Erlangung der Würde eines Doktors beider Rechte, vorgelegt der rechts-, wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg in der Schweiz

VON

Josef Alexander Fehr
Eschen (Liechtenstein)

Genehmigt von der rechts-, wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Fakultät am 7. Juli 1984 auf Antrag von Herrn Professor Dr. Thomas Fleiner (erster Referent) und Herrn Professor Dr. Detlev Christian Dicke (zweiter Referent).

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsübersicht	I
Inhaltsverzeichnis	III
Literaturverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX

Einleitende Problemstellung

1. TEIL: Das liechtensteinische Grundverkehrsrecht

§ 1 Die Entwicklung der Grundverkehrsgesetzgebung	5
I Gesetz vom 22. Juni 1923 über die Veräusserung von Grundstücken	5
1) Vorgeschichte	5
a) Zusammenbruch der Kronenwährung	5
b) Zollvertrag mit der Schweiz	11
2) Die Regelung	14
3) Die Aufhebung	16
II Das Gesetz vom 31. Jänner 1941 über die Veräusserung von Grundstücken	17
1) Uebernahme des Gesetzes von 1923	17
2) Fehlende Anpassung an die neuen Verhältnisse	19
III Das Grundverkehrsgesetz vom 2. Dezember 1959	21
1) Entstehung	21
2) Wesentliche Aenderungen	24
a) Materielle Neuerungen	24
b) Formelle Neuerungen	26
IV Im Vorfeld des Grundverkehrsgesetzes von 1974	29
1) Allgemeines	29
2) Die Handhabung des GVG 1959	29
3) Die Richtlinien der LGVK	35
a) Zweck und Inhalt	35
b) Die ungenügende gesetzliche Grundlage	37
§ 2 Das Grundverkehrsgesetz von 1974	40
I Die Genehmigungspflicht	40
1) Die generelle Genehmigungspflicht als Grundsatz	40
2) Rechtsnatur der Genehmigungspflicht	42
3) Der sachliche Geltungsbereich	45
a) Die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte	45
b) Exkurs: langfristige Miet- und Pachtverträge	51
4) Die Objekte der genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte	53

II Voraussetzung für die Genehmigungserteilung	54
1) Das berechnigte Interesse des Erwerbers	54
a) Ein absolutes Erfordernis	54
b) Objektive und auslegungsbedürftige Voraussetzungen	55
c) Die Abwägung aller Umstände	59
2) Die gesetzlich anerkannten berechtigten Interessen	67
3) Das Interesse des Veräusserers	74
III Weitere grundverkehrsrechtliche Grundzüge	75
1) Die konstitutive Wirkung der Genehmigung	75
2) Die Vorlegungsfrist	78
3) Bedingungen und Auflagen	80
4) Die Grundverkehrsbehörden	83
5) Die Strafbestimmungen	84
§ 3 Die Grundeigentumsstruktur in Liechtenstein	86
I Vorbemerkungen	86
1) Das spärliche Zahlenmaterial	86
2) Die Aussagekraft des Zahlenmaterials	87
II Die Grundeigentumsverhältnisse	89
1) Statistische Angaben	89
2) Bemerkungen	92
a) zum ausländischen Grundeigentum	92
b) zur Hortung von Grundeigentum	96
§ 4 Die Grundstücksgewinnsteuer	99
I Allgemeines	99
II Die Besteuerung der Grundstücksgewinne	100
2. TEIL: Aspekte der Eigentumsgarantie	-
§ 5 Allgemeines	104
I Problemstellung	104
II Zur Entwicklung der Grundeigentumsgewährleistung in Liechtenstein	106
1) Die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden	106
2) Die verfassungsrechtliche Eigentumsgewährleistung	110
§ 6 Träger der Eigentumsgarantie	119
I Grundverkehrsgesetz und Eigentumsgarantie	119
1) Die Eigentümereigenschaft als Voraussetzung für den Eigentumsschutz	119
2) Kann das GVG die Eigentumsgarantie überhaupt verletzen?	120
a) Die Genehmigungspflicht des Grunderwerbers	120
b) Der selbständige Eigentumsschutz	121

II Die Grundrechtsträger	125
1) Natürliche Personen	125
a) Liechtensteinische Staatsbürger	125
b) Ausländer	125
2) Juristische Personen	128
§ 7 Die Funktionen der Eigentumsgarantie	130
I Allgemeines	130
1) Der Zweck einer Funktionsanalyse	130
2) Die Funktionenvielfalt	131
II Einzelne Funktionen der Eigentumsgarantie	133
1) Die freiheitsvermittelnde Funktion	133
a) Das Privateigentum als Vorbedingung der Persönlichkeitsentfaltung	133
b) Ist die Idee des freiheitsvermittelnden Grundeigentums überholt?	135
2) Die zentrale Abwehrfunktion	138
3) Die soziale Zielrichtung der Eigentumsgarantie	140
4) Die konstitutive Funktion	142
a) Der Inhalt der konstitutiven Funktion	142
b) Das Postulat der Grundeigentumsstreuung	143
III Differenzierung je nach Schützobjekt	144
1) Der Schutzbereich der Eigentumsgarantie	144
a) Der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff	144
b) Exkurs: Der Schutz der wohlerworbenen Rechte	147
2) Gewichtung der Funktionen je nach Schutzobjekt	149
a) Verschiedene Kategorien des Sacheigentums	149
b) Der Funktionswandel beim Grundeigentumschutz	151
IV Schlussfolgerungen für das GVG	153
§ 8 Die Eigentumsgarantie als Institutsgarantie	155
I Begriff und Bedeutung der Institutsgarantie	155
1) Eine begriffliche Abgrenzung	155
2) Die Bedeutung der Institutsgarantie	158
a) Der absolute Schutz des Kerngehaltes	158
b) Eine Bindung für den Gesetzgeber	159
II Die Bestimmung des Wesensgehaltes	161
1) Allgemeines	161
2) Kriterien für die Bestimmung des Wesensgehaltes	163
a) Das freiheitsvermittelnde Eigentum	163
b) Die Funktionen der Eigentumsgarantie	164
c) Der Gesamtzusammenhang der Grundrechte	165
d) Der Eigentumsbegriff	166
III Die Dauerhaftigkeit des Kerngehaltes?	168

§ 9	Die Verfügungsfreiheit des Grundeigentümers	171
I	Das Wesen der Verfügungsfreiheit	171
1)	Die Verfügungs- und Nutzungsrechte des Grundeigentümers	171
a)	Die Verfügungsmacht	171
b)	Die Verfügungsbefugnis im besonderen	172
2)	Die Verfügungsfreiheit als Ausfluss des Eigentumsinstituts	173
3)	Die Beschränkung der Verfügungsfreiheit	176
a)	Die Schranken der Rechtsordnung	176
b)	Der verfassungsrechtliche Schutz der Verfügungsfreiheit	178
II	Verfügungsbeschränkungen im GVG	179
1)	Die Lenkung des Grundstücksmarktes	179
2)	Die Beschränkung der Verfügungsbefugnisse	180
3)	Der Inhalt der Verfügungsbeschränkungen	182
4)	Beschränkt das GVG auch die Nutzungsfreiheit?	184
III	"Nutzungseigentum" und "Verfügungseigentum" als Rechtsfiguren de lege ferenda?	184
1)	Die Ausgangslage	184
2)	Der Inhalt dieser Rechtsfiguren	186
3)	Die verfassungsrechtliche Problematik	187
3. TEIL: Vereinbarkeit des GVG mit der Eigentums- garantie		
§ 10	Grundlegendes	189
I	Die Verfassungsgerichtsbarkeit in Liechtenstein	189
1)	Der ausgebaute Grundrechtsschutz	189
2)	Der Staatsgerichtshof als Verfassungsgerichtshof	190
a)	Der Aufgabenbereich des StGH	190
b)	Der Schutz verfassungsmässig gewährleisteter Rechte im Einzelfall	192
c)	Die Normenkontrolle	195
3)	Schlussfolgerungen für das Grundverkehrsrecht	199
II	Die Problemstellung	201
1)	Die begrenzte Problemstellung	201
2)	Die Prüfungsschritte	205
§ 11	Grundverkehrsgesetz und gesetzliche Grundlage	207
I	Die rechtliche Grundlage des GVG und durch das GVG	207
1)	Der Gesetzesvorbehalt der Eigentums- garantie	207
2)	Das GVG als gesetzliche Grundlage	208
a)	für die Grundverkehrsordnung	208
b)	für die konkrete Genehmigungsverweigerung	209

II Die ausreichende gesetzliche Grundlage	210
1) Die schwerwiegende Eigentumsbeschränkung	210
2) Die "klare" Gesetzesgrundlage	213
3) Anforderungen an die klare Gesetzesgrundlage	214
III Schlussfolgerungen für das Grundverkehrsrecht	217
1) Das GVG von 1959	217
2) Das GVG von 1974	218
a) Die Fragestellung	218
b) Das GVG als ausreichende Gesetzesgrundlage	219
3) Die Grundverkehrsverordnung von 1975	223
a) Langfristige Miet- und Pachtverträge	223
b) Die Genehmigungspflicht der Vorverträge	226
§ 12 Das öffentliche Interesse für das GVG	230
I Allgemeines	230
1) Die Problemstellung	230
2) Die Bestimmung des öffentlichen Interesses	231
3) Kein Zweckartikel	235
II Das Hauptanliegen des GVG	235
1) Die Verhinderung der Bodenüberfremdung und der Bodenhortung	235
2) Entspricht dem angestrebten Zweck öffentliches Anliegen?	237
a) Eine wohlfahrts- und staatspolitische Massnahme	237
b) Eine Präventivmassnahme	243
III Nebenzwecke und Nebenwirkungen des GVG	245
1) Fragestellung	245
2) Beispiele	245
a) Der Schutz der Landwirtschaft	245
b) Bekämpfung der Grundstücksspekulation und Bodenpreissteigerung	248
c) Keine Beschränkung für Industrie und Gewerbe und den Wohnungsmarkt	251
IV Die Interessenabwägung	253
1) Problemstellung	253
2) Die entgegengesetzten Interessen	255
a) Das Privatinteresse des Veräusserers	255
b) Die entgegengesetzten öffentlichen Interessen	258
3) Die Abwägung der Interessen	260
a) Das Veräussererinteresse "allein" gilt nicht als berechtigtes Interesse	260
b) Zentrale Abwehrfunktion und Pflichtbindung	262

§ 13 Das Gebot der Verhältnismässigkeit	266
I Grundzüge des Verhältnismässigkeitsprinzips	266
1) Allgemeines	266
2) Drei Teilgehalte des Verhältnismässigkeit prinzips	268
a) Die Geeignetheit	268
b) Die Erforderlichkeit	269
c) Die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn	270
II Verhältnismässigkeitssatz und GVG	271
1) Vorbemerkungen	271
2) Das GVG als geeignetes Lenkungsinstrument	273
3) Das erforderliche Mittel?	274
a) Andere Eingriffsmittel	274
b) Ein gleichgeeignetes, aber milderer GVG	284
4) Die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn	291
III Schlussbemerkungen	292
§ 14 Die Wahrung des Kerngehaltes	294
I Allgemeines	294
II Eine Verletzung der elementaren Verfügungsbefugnis?	294
1) Die generelle Genehmigungspflicht	294
2) Die Zweitrangigkeit der Veräussererinteressen	295
3) Die Summe der Eigentumsbeschränkungen	296
III Eine Randbemerkung: Die Verfassungswandlung	297
Schluss	299