

Dabei ergibt sich für die definitorischen Erörterungen beinahe zwangsweise eine klare juristische Schlagseite, da über den Bodenmarkt ja ausschliesslich diverse Rechte, die Grundstücke betreffen, zum Transfer gelangen.

Anders als auf herkömmlichen Warenmärkten, wo im Zuge der Geschäftsabwicklung die körperliche Übertragung der gehandelten Güter entweder tatsächlich von statten geht, oder – wenn eine solche gegenständliche Übergabe oder Übereignung unterbleibt – wenigstens theoretisch möglich wäre, können die Liegenschaften nie selbst physisch “verschoben” werden; sind sie doch als abgegrenzte Teile der Erdoberfläche grundsätzlich immobil. Bei sogenannten “Grundstückstransaktionen” spielt sich also das Geschäftsgeschehen vorwiegend im – wenn man so sagen will – “immateriellen” Bereich ab. Das heisst aber nichts anderes, als dass den eigentlichen Handelsgegenstand jedenfalls nur die über Grundstücke ausübenden Sachwaltungsbefugnisse unterschiedlichen Umfangs bilden, nicht aber die Grundstücke selbst.<sup>1</sup>

Dennoch ist für die Gewinnung von Grundlagen zur Eingrenzung des Bodenmarktes bei der Definition des Grundstückes anzusetzen. Selbst wenn nämlich die Grundstücke nicht unmittelbar jenen Gegenstand darstellen, der zur Transaktion ansteht, so sind sie doch der substantielle Aufhänger, an den die Bodenmarktgeschäfte anknüpfen. Wie die vorherigen Feststellungen andeuten, griffe es allerdings zu kurz, sich nur mit dem Grundstücksbegriff auseinanderzusetzen. Denn wiewohl ansonsten eine hinreichende Objektbeschreibung in der Regel genügt, um einen Markt sachlich einzugrenzen, liegen die Umstände im Falle des Bodenmarktes diffiziler, weil – wie zuvor eben betont – die das eigentliche Handelsobjekt darstellende Verfügungsmacht über Grundstücke verschiedenartig ausgestaltet sein kann.

---

<sup>1</sup> Als Indiz dafür, dass im Falle des Bodens ganz besondere Umstände vorliegen, darf man wohl die Tatsache werten, dass die Rechtsordnungen der meisten Staaten dem Grund und Boden eine exzeptionelle Sonderbehandlung angedeihen lassen, die etwa darin zum Ausdruck kommt, dass im sachenrechtlichen Bereich die Bestimmungen über das Eigentum in der Regel zweigeteilt sind, nämlich in solche, die das Fahrniseigentum (bzw. die Fahrhabe) und in solche die das Grundeigentum betreffen. (Eine solche Trennung nimmt z.B. sowohl das schweizerische Zivilgesetzbuch als auch das österreichische Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch vor).