

nachträglich monetär quantifiziert werden, wofür es oft an objektiven Referenzmassstäben ermangelt.⁶³

Die bisher präsentierten, eher formalen und primär an juristischen Sachverhalten orientierten Stufen zur Typisierung der Rechtsgeschäfte reichen jedoch allein nicht aus, um ein Schema zu erstellen, das für eine wirtschaftswissenschaftliche Untersuchung des Bodenmarktes taugt. Vielmehr sind aus ökonomischer Sicht noch weitere Merkmale heranzuziehen, um Transaktionen als marktmässig oder nicht qualifizieren zu können.

Diese Notwendigkeit, zusätzliche Kriterien zu berücksichtigen leitet sich aus den Grundannahmen der Wirtschaftstheorie über das Funktionieren von und über Gesetzmässigkeiten auf Märkten ab. Von der Warte der Ökonomie müssen nämlich idealtypischerweise folgende Bedingungen erfüllt sein, damit ein Markt als "vollkommen" bezeichnet werden kann:

- "Sachliche Gleichartigkeit der Güter (Homogenität und Fungibilität);
- Nichtvorhandensein persönlicher Präferenzen von Käufern für bestimmte Verkäufer et vice versa;
- Nichtvorhandensein räumlicher Differenzierungen zwischen den einzelnen Anbietern bzw. Nachfragern;
- Nichtvorhandensein zeitlicher Differenzierungen zwischen den einzelnen Anbietern bzw. Nachfragern;
- Vollständige Markttransparenz."⁶⁴

⁶³ Die Privatautonomie bedingt allerdings ferner, dass die beschriebenen Vertragstypen nicht immer in "Reinkultur" auftreten. So kann es beispielsweise vorkommen, dass sich zwei Grundeigentümer einigen, die ihnen gehörenden Parzellen zu tauschen bei gleichzeitiger Zahlung eines Geldbetrages, welcher eine von den Vertragsparteien als solche empfundene Wertdifferenz ausgleichen soll. In derartigen Fällen, wo sowohl Komponenten des Tausches als auch des Kaufes miteinander vermischt sind, entstehen Zuordnungsprobleme, die nur durch Abwägung - je nachdem welche Charakterzüge dominieren - zu lösen sind.

Diesen Weg hat im übrigen auch der Fürstliche Oberste Gerichtshof bei einem sachlich im Detail zwar anders gearteten, von der grundsätzlichen Problematik aber ähnlichen Fall vorgezeichnet, indem er sinngemäss festgestellt hat: Gemischte Verträge, die aus Elementen der Entgeltlichkeit und der Unentgeltlichkeit zusammengesetzt sind, sind zwar als Innominatkontrakte insgesamt den entgeltlichen Verträgen zuzuordnen, für sie gilt aber nicht der Grundsatz, dass beim Fehlen einer ausdrücklichen Entgeltlichkeitsbestimmung die Entgeltlichkeit im Zweifel auch für den ungeregelt gebliebenen Bereich Platz zu greifen hat.

vgl. LES, 1992, S. 139.

⁶⁴ Ott: Marktformen, 1980, S. 105.