

Dem Modellkonzept zufolge sorgt auf den Märkten ein frei fluktuierender Preis für den Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage; was in "optimaler" Weise eben dann geschieht, wenn der betrachtete Markt die gerade aufgezählten, von der Theorie geforderten Charakteristika "vollkommenen Wettbewerbs" aufweist. Aber sogar unter diesen Gegebenheiten sind Fälle bekannt (externe Effekte, Kollektivgüter etc.), in denen der Preismechanismus nicht in idealtypischer Weise funktioniert, also "versagt".<sup>65</sup>

Weil in der wirtschaftlichen Realität praktisch nie alle Kriterien "vollkommener Märkte" erfüllt sind, unterscheiden sich die Ergebnisse, die ein unbeeinflusster Markt erbringt, von den auf Grundlage des neoklassischen Idealtypus abgeleiteten Resultaten. – Eine Feststellung, die in ganz besonderem Masse für die Verhältnisse am Bodenmarkt gilt.

Einerseits scheint das Zutreffen mancher der angeführten Voraussetzungen beim Bodenmarkt a priori ausgeschlossen. So verleiht etwa vor allem das Faktum, dass Grundstücke hinsichtlich ihrer räumlichen Lage streng genommen per se niemals gleichwertig sein können, weil jedes seine eigenen, ganz spezifischen und unvertauschbaren Koordinaten auf der Erdoberfläche einnimmt, jedem Stückchen Land einen gewissen Unikatscharakter. Die Tatsache der örtlichen Unverrückbarkeit verschafft also jeder Parzelle eine bestimmte Einmaligkeit, welche in der Folge dazu führt, dass die Unterstellung von Homogenität und Fungibilität am Bodenmarkt aus prinzipiellen Gründen mehr oder minder Fiktion bleiben muss.

Eine wesentliche Abweichung zwischen Realform und Idealtypus von Märkten ergibt sich ferner bezüglich des Informationsstandes der Marktteilnehmer, also der Markttransparenz. In der wirtschaftlichen Praxis ist unvollkommene Information der Standardfall, weil es technisch unmöglich oder mit zu hohen Kosten behaftet wäre, alle denkbaren Optionen rational aufzubereiten.<sup>66</sup>

Andererseits zeichnet sich – auf den Grundstückshandel bezogen – bei mancher Ausgangshypothese, die der Idee vom vollkommenen Markt innewohnt, keine derartig grundsätzliche Unerreichbarkeit ab. Beispielsweise ist am Immobiliensektor vorderhand kein Grund ersichtlich, der die Existenz wechselseitiger Bevorzugungen einzelner Markt-

<sup>65</sup> vgl. Rothschild: Kritik marktwirtschaftlicher Ordnungen, 1980, S. 18ff.

<sup>66</sup> vgl. Hofreither: Zur Ordnung österreichischer Agrarmärkte, 1994, S. 142.