

- Räumliche Lage: Am augenfälligsten wird die Unabänderbarkeit naturgegebener Faktoren wohl bei der räumlichen Lage eines Grundstückes. Diese lässt sich zwar auf verschiedene Weise beschreiben, wobei eine geodätisch-mathematisch exakte Festlegung durch koordinatenmässige Erfassung möglich ist, sie bleibt aber an sich immer unverrückbar. Die räumliche Lage begründet auch am offensichtlichsten die Einmaligkeit jedes Grundstückes, existiert doch ein und derselbe Teil der Erdoberfläche nie nochmals und gilt doch gerade die "Orts- bzw. Standortgebundenheit", die "Unbeweglichkeit des Bodens" als eine seiner hervorstechendsten Besonderheiten.

Im Zusammenhang mit der räumlichen Lage bleibt noch anzumerken, dass diese nicht allein durch mathematische Festlegungen, sondern ebenso durch topographische Merkmale, wie Seehöhe, Exposition (= Lage des Grundstückes zur Himmelsrichtung) oder Neigungswinkel (= Hanglage) bestimmt wird. Ferner mögen sonstige Besonderheiten der Lage den Grundverkehr unter Umständen entscheidend beeinflussen; man denke beispielsweise an Grundstücke, die sich in Gefahrenzonen befinden, wo eventuell Wildbäche, Lawinen bzw. Rufen oder Hangrutschungen die Grundstücksnutzung beeinträchtigen, und wo deswegen etwa keine Bauwerke errichtet werden können.

- Bodenqualität: Eine weitere, dem Bereich menschlicher Gestaltbarkeit unzugängliche Naturkonstante ist die Bodenqualität. Diese stellt ihrerseits einen höchst komplexen Begriff dar; denn sie ergibt sich aus dem Zusammenspiel einer Reihe natürlicher Faktoren, wie Ausgangsmaterial (Muttergestein), Bodentyp und -art, Humusanteil, Krümenbeschaffenheit, Bodenreaktion (pH-Wert), Porenvolumen, Wasserführung etc. Wegen der Vielzahl wertbestimmender Komponenten fällt es auch gar nicht leicht, einen einheitlichen – womöglich simpel zu handhabenden – Massstab zur Einstufung der Bodenqualität zu entwickeln. Ausserdem dürfte die Bodenqualität bei Grundverkehrsgeschäften – zumeist in Abhängigkeit von der später beabsichtigten Flächennutzung – mit höchst unterschiedlichem Gewicht zu Buche schlagen. Sie spielt in der Regel keine oder doch nur eine sehr untergeordnete Rolle, sofern Grundstücke später Bauzwecken dienen sollen. Ganz im Gegensatz dazu dürfte die unterschiedliche geologische oder pedologische Beschaffenheit vor allem bei Geschäften den Ausschlag geben, wo nach erfolgter Transaktion