

entweder eine Erschliessung von Rohstoffvorkommen respektive eine Gewinnung und wirtschaftliche Nutzung der Bodensubstanz geplant ist.

- Grundstücksform und -grösse: Die Aufteilung der Erdoberfläche in einzelne Grundstücke hat der Mensch vorgenommen; sie kann daher nicht wirklich als "naturbedingt" angesprochen werden. Dennoch wird die Flächengrösse und -gestalt hier den konstanten Qualitätseigenschaften zugeordnet. Zwar ist die Grösse genauso wie die Form des Grundstückes nicht in der Art "gottgegeben" wie seine Lage oder seine Bodenqualität, für den einzelnen Grundeigentümer aber, sowie für Käufer und Veräusserer stellen sie praktisch fixe Vorgaben dar; zumindest kann man sie nicht einseitig von sich aus verändern.<sup>35</sup> Vielmehr muss man sich bei Grundstückstransaktionen an die einmal im Kataster festgeschriebenen Grenzen halten, dabei eröffnet sich allenfalls die Möglichkeit, ein grösseres Stück zu teilen.

Die Einflüsse der Grundstücksgrösse auf das Marktgeschehen lassen sich in einer allgemeinen Faustregel zusammenfassen: Je kleiner die Fläche, desto höher ist der pro Flächeneinheit gezahlte Preis. Erklärt wird dieser Zusammenhang damit, dass bei zunehmender Parzellengrösse die Zahl der Nachfrager und die Kaufkraft abnehmen. Darüber hinaus kann die Grösse eines Grundstückes über dessen Bebaubarkeit entscheiden, geben doch die Bauordnungen – entweder direkt oder im Wege von Minimalgrenzabstandsregelungen indirekt – bestimmte Mindestdimensionen vor.

#### bb) Humanbedingte Qualitätseigenschaften eines Grundstückes

Neben den bisher genannten existieren zahlreiche das Grundstück und dessen Wert charakterisierende Eigenschaften, die in ihrer Ausprägung primär auf das Handeln des Menschen zurückzuführen sind, die aber ihrerseits durchaus von natürlichen Voraussetzungen mitbeeinflusst werden. Die anthropogenen Mikrofaktoren haben gemein, dass sie als im Laufe der Zeit veränderbar und vielfach auch als für den Einzelnen mehr oder minder beeinflussbar gelten.

<sup>35</sup> In diesem Zusammenhang werden sogar "Grundstücks- und Gemarkungsgrenzen als rechtliche und oft auch als materielle Barrieren interpretiert." vgl. Bökemann: Politische Bestimmungsgrössen der Siedlungsentwicklung, 1987, S. 88.