

widerläuft. In die Sphäre des Ökonomischen übertragen bedeutet dies: Dadurch, dass von Gesetzes wegen einem Grundstückshandel nur dann die Erlaubnis erteilt werden darf, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind, erfährt das potentielle Geschäftsfeld Einengungen auf diejenigen, die die vorgegebenen Bedingungen zu erfüllen vermögen. Technisch werden derartige Beschränkungen häufig auf die Art realisiert, dass der Marktzutritt und damit der Kreis der potentiellen Marktteilnehmer beschnitten wird, etwa indem – wie es in einigen Staaten usus ist – Ausländer vom Grundstückserwerb ausgeschlossen bleiben, oder indem beispielsweise nichtbäuerlichen Berufsgruppen der Kauf landwirtschaftlicher Flächen verwehrt wird. Solche Regelungen bedingen also von Haus aus, dass nicht sämtliche präsumtiv Kauf- bzw. Verkaufswilligen am Handelsgeschehen teilnehmen dürfen, was einer Schmälerung der Nachfrage respektive des Angebotes gleichkommt und was sich dementsprechend wohl auch in der Preisbildung und in den Bodenmarktumsätzen niederschlagen müsste.

Neben den geschilderten Wirkungen sind marktbeeinflussende bzw. -verzerrende Effekte zusätzlich von solchen Normen zu erwarten, die lediglich einen indirekten Bezug zu Bodenmarkttransaktionen haben. So können beispielsweise Umweltvorschriften – die etwa im Interesse des Boden-, Gewässer- oder Naturschutzes erlassen werden – auf den Geschäftsgang am Immobilienmarkt Einfluss gewinnen. In diesem Zusammenhang können diverse Auflagen oder Umwelthaftungspflichten die Veräußerbarkeit betroffener Flächen nachhaltig beeinträchtigen bzw. eine Entwertung der Grundstücke nach sich ziehen, was vor allem dann zu erwarten ist, wenn dadurch der Handlungsspielraum der Eigentümer gravierend eingengt wird.

- Soziale Rahmenbedingungen: Für das menschliche Zusammenleben insgesamt und damit auch für die Wirtschaftsbeziehungen der Menschen untereinander sind allerdings nicht nur jene verhaltenssteuernden Normen massgeblich, die als formell beschlossene Regeln in ein allgemein verbindliches Rechtskleid gegossen sind; sondern darüber hinaus erweist sich eine Reihe informeller "Spielregeln" als mindestens ebenso bedeutsam für das Funktionieren einer Gesellschaft. Schliesslich lassen sich ja alle Gesetzesbestimmungen als Manifestationen respektive als Ausfluss und Spiegel gesellschaftlicher Werthaltungen interpretieren. Folglich ist es lediglich konsequent, nunmehr jene emotionalen Bindungen, Sitten, Mythen und "ungeschriebenen