

Gesetze" wenigstens zu streifen, die als "landläufige Haltung" die Einstellungen zum Grundeigentum sowie zu dessen Erwerb respektive Veräusserung prägen.

Dadurch erhellt sich nämlich nicht nur der gesellschaftliche Hintergrund des Bodenrechtes, sondern damit lassen sich auch entscheidende – in der Literatur eher selten gewürdigte – Einflussfaktoren auf den Bodenmarkt offenlegen. Aus dem weit gefächerten Spektrum sozialer Rahmengrössen seien dabei die Erbsitten, die sozialstatusvermittelnde Funktion des Grundeigentums sowie dessen Symbolfunktion als jene Determinanten herausgegriffen, die vermutlich relativ häufig bei Grundverkehrsgeschäften zum Tragen kommen.

Die Erbsitten sind zwar primär massgeblich für die Übertragung des Grundeigentums von einer Generation auf die nächste und sie scheinen sohin für Grundstückstransfers im Kaufwege nicht von besonderer Relevanz. Sekundär sind jedoch sehrwohl auch Wechselbeziehungen zwischen Erbsitten und Marktgeschehen anzunehmen. Die Erbsitten variieren nämlich je nach örtlicher Gepflogenheit, sodass in Mitteleuropa zwischen Zonen mit geschlossener Vererbung (Anerbengebiete) und Gegenden mit ausgesprochener Realteilung sowie Mischgebieten zu differenzieren ist.

Wo das Anerbenrecht dafür sorgt, dass der Grundbesitz nur einem Erben zufällt (wobei die sogenannten "weichenden" Erben in der Regel monetär abgefunden werden), herrscht offenbar ein "geistiges Klima", das die Idee der Substanzerhaltung bzw. des Zusammenhaltens von Immobilienvermögen in den Vordergrund rückt. Als Folge davon müssen Grundbesitzer vor dem Verkauf von Flächen eine besonders hohe psychische Hemmschwelle überwinden. Ein derartiges soziales Umfeld scheint somit geeignet, die Angebotsbereitschaft zu dämpfen.

Demgegenüber sieht die Realteilung eine quotenmässige Aufspaltung des gesamten Erbes (einschliesslich des Grundbesitzes) vor. Mit hin erhöht sich im Erbfall – sofern mehrere Erbberechtigte zu betei len sind – jeweils die Zahl der Bodeneigentümer; womit gleichzeitig die Wahrscheinlichkeit wächst, dass sich allenfalls auch Leute mit weniger starker emotionaler Bindung an den Boden in einer Eigentümerrolle wiederfinden. Aus dieser Sicht wäre in Gebieten, wo die Realteilung praktiziert wird, eher eine Angebotsbeleb ung am Grundstücksmarkt zu erwarten. Angebotserhöhend dürfte die Realteilung zudem dann wirken, wenn sich eine grosse Zahl von Erben einen relativ kleinen