

definiert das Grundverkehrsgesetz restriktive Erwerbsvoraussetzungen, die auf eine administrativ gesteuerte Sonderallokation und Sonderdistribution der Ressource Boden hinauslaufen. Man erhofft sich anscheinend von der strengen Nutzungsbindung des Grunderwerbs eine breitere Zugänglichkeit des Flächenangebots für den lokalen Nutzungsbedarf.

Wieweit diese Hoffnungen berechtigt sind, sei jedoch abermals dahingestellt, da dem Grundverkehrsrecht – wohl nur in versteckter Art, aber doch – auch angebotsreduzierende Effekte anhaften dürften. Zum Tragen kommen diese Wirkungen vermutlich vor allem bei Personen, die ein grösseres Grundvermögen (etwa im Erbgang) in ihrer Hand akkumulieren konnten – ein Grundvermögen, das in seinen Dimensionen klar jene Richtwerte übersteigt, die von den Grundverkehrskommissionen ihrer gängigen Spruchpraxis zugrundegelegt werden. Aufgrund der momentanen Gesetzeslage muss dieser Kreis von begüterten Leuten davon ausgehen, dass ihm nach der Veräusserung von Teilflächen eine Wiederveranlagung in Realitätenbesitz verwehrt bleibt. Unter diesen Auspizien ist es nicht auszuschliessen, dass potentielle Anbieter, denen die Bereitstellung eines Teiles ihrer Flächen eigentlich leichter fallen müsste, weil sie über ein "Übermass an Boden" verfügen, zusätzlich Zurückhaltung üben.

In ähnlicher Weise könnte schliesslich eine bodenmobilitätshemmende Reserviertheit indirekt dadurch geweckt werden, dass die Legislative im Grundverkehrsgesetz die Umschreibung der als berechtigt anerkannten Erwerbsinteressen ziemlich vage und eher schwammig vorgenommen hat. Denn solcherart ist den Grundverkehrskommissionen ein beachtlicher Ermessensspielraum zugestanden, was Prognosen über den Ausgang des möglicherweise durch mehrere Instanzen zu ziehenden Verfahrens unsicher macht und was letztlich jede Grundstückstransaktion bis zum definitiven Behördenentscheid mit Unsicherheiten belastet. Aus diesem Umstand entspringt somit für viele Geschäftspartner am Grundstücksmarkt ein gewisses "Abwicklungsrisiko", das zwar nicht so sehr auf die Preisbildung druckschlagen dürfte, das aber vielleicht dort oder da manchen wankelmütigen Anbieter letztlich zurückschrecken lässt.⁸⁷

⁸⁷ In diesem Zusammenhang wäre wohl eine deutliche Steigerung der allgemeinen Rechtssicherheit zu erwarten, wenn der Gesetzestext direkt Richtwerte – vielleicht unter Beifügung einer gewissen, vom Gesetzgeber tolerierten Streubreite – enthielte.