

Was die im Urmaterial eingetragenen Flächenausmasse anlangt, waren diese vielfach gemischt angegeben, teilweise noch in Klaftern und teilweise in Quadratmetern, sodass eine einheitliche Umrechnung auf Quadratmeter vorzunehmen war, einerseits um überhaupt ein methodisch einwandfreies Aufsummieren zu ermöglichen und andererseits um vergleichbare Voraussetzungen für etwaige komparative Aussagen unter Zuhilfenahme ausländischer Statistiken zu schaffen. Bei Geschäften, die offensichtlich nur ein Teilstück oder Anteile an einer Parzelle betrafen, weisen die Akten in unterschiedlicher Art manchmal lediglich den tatsächlich zur Disposition stehenden Part aus, in anderen Fällen aber die ganze Fläche des Gesamtgrundstückes. Dieser Umstand hätte genau genommen Korrekturberechnungen erforderlich gemacht. Davon wurde jedoch Abstand genommen, da wegen der Lückenhaftigkeit des Urmaterials eine exakte Ermittlung der aliquoten Flächen häufig ohnedies nicht möglich bzw. mit unverhältnismässig aufwendigen Ergänzungsrecherchen verbunden gewesen wäre. Diese Vorgangsweise hat zur Folge, dass es vor allem bei der Auswertung jener Geschäfte, die Stockwerk- oder Miteigentum zum Gegenstand haben, zu einer überhöhten Darstellung der Flächenumsätze kommt.

Was die Registrierung der monetären Seite der Grundstücksgeschäfte betrifft, so konnten selbstredend nur jene Werte in die Bodenmarktstatistik übernommen werden, die in den ausgewerteten Dokumenten deklariert waren. Gesprächsweise haben manche Experten angezweifelt, dass damit wirklich immer alle tatsächlich erbrachten Gegenleistungen vollumfänglich abgedeckt seien, zumal ja dem bekanntgegebenen Kaufwert fiskalische Bezüge innewohnen.¹² Im Endeffekt wäre deshalb damit zu rechnen, dass die realen Umsätze tendenziell höher liegen, als sie die Statistik auswirft, wobei sich über das Ausmass der Abweichungen bestenfalls spekulieren lässt. Für die Interpretation der Resultate bedeutet dies,

¹² Es wird offenbar ein für den Grundstückskauf charakteristischer Interessengegensatz schlagend: "Eine Besonderheit des Grundstückskaufs liegt nämlich darin, dass an der falschen Kaufpreisbeurkundung unter Umständen erhebliche Privatinteressen, an der richtigen Preisbeurkundung evidente öffentliche Interessen bestehen: Grundsteuergewinnsteuern, künftige Vermögensteuern, an den Einstandspreis anknüpfende . . . Pfandbelastungsgrenzen hängen vom vereinbarten Kaufpreis ab. Bei den privaten Vertragsparteien besteht zuweilen ein überwiegendes Interesse, den Kaufpreis zu niedrig zu beurkunden, wogegen das öffentliche Interesse in der Regel dahin geht, den vereinbarten Preis in seiner vollen, wirklichen Höhe zu kennen."

Brückner: Der Umfang des Formzwangs beim Grundstückskauf, 1994, S. 5.