

ren in erster Linie der Gebäudewert, Wohnungsgrösse und Ausstattungsmerkmale etc. zum Tragen kommen.

- Eine gesonderte Sammelposition stellen die “sonstigen entgeltlichen Erwerbsvorgänge unter Nichtverwandten” (sonst. entgeltl. Erw.) dar. Darin sind beispielsweise die Vergabe von Baurechten oder Dienstbarkeiten respektive der Erwerb von Miteigentum enthalten.
- Prinzipiell anders geartet sind schliesslich noch “Grundstückstausche und -teilungen unter Nichtverwandten” (Fremdtausch), weil hier entweder gar keine oder wenn, so nur subsidiäre Gegenleistungen (etwa in Form von Aufzahlungen) erbracht werden.
- Als weitere Spielart der Grundverkehrsgeschäfte sind die “Schenkungen” anzusehen. Sie können pauschal den Verwandtengeschäften zugeordnet werden, was zwar nicht ganz exakt ist, weil es in überaus seltenen Einzelfällen auch zu unentgeltlichen Übertragungen unter Nichtverwandten kommt; diese Ausnahmen stellen in der Praxis jedoch eine vernachlässigbare Grösse dar.
- Schliesslich bilden die “entgeltlichen Verwandtengeschäfte” (entgeltl. Verw.gesch.) eine eigene Gruppe. In diesen Fällen werden das Grundstückseigentum oder Stockwerkeigentum bzw. Miteigentumsanteile etc. zum Steuerschätzwert oder zu anderen Verrechnungswerten innerhalb der Familie weitergegeben. Von den Steuerschätzwerten abweichende Beträge leiten sich dabei – wie manchmal aus den Akten ersichtlich war – von Baukostenbeteiligungen oder ähnlichen innerfamiliären Kalkulationsschlüsseln ab.
- Nochmals eigenen Gesetzlichkeiten unterliegen dürfte letztlich der “Tausch von Grundstücken innerhalb der Verwandtschaft” (Verwandtentausch).

Welche Bedeutung nun den einzelnen angeführten und vergrößerten Rechtsgeschäftstypen im Rahmen des gesamten Grundverkehrs zukommt, stellt Abbildung 12 dar. Die Graphik gründet wiederum auf Durchschnittswerten für die gesamte fünfjährige Beobachtungsperiode.

Betrachtet man zuvörderst den bewusst etwas abgesetzt gezeichneten Sektor, der den “echten” Kauf von Fremden repräsentiert, so sieht man, dass der Bodenmarkt für den Gesamtgrundverkehr ein höchst unterschiedliches Gewicht besitzt, je nachdem, woran man die Bodenmobilität misst. Knüpft man bei der Zahl der Fälle bzw. beim Flächenumsatz an, so tragen tatsächliche Marktgeschäfte zu nichteinmal einem Fünftel (nämlich zu 19,0 % bzw. 18,7 %) zum gesamten Grundverkehr bei. Be-