

Gegenüber herkömmlichen Märkten für bewegliche Güter weist der Bodenmarkt einige Spezifika auf, die aus den besonderen Eigenschaften von Grund und Boden resultieren:

– Zunächst bedingt dessen Uneinheitlichkeit (jede Parzelle besitzt Unikatscharakter infolge der Einmaligkeit ihrer geographischen Lage), dass die für einen funktionierenden Markt geforderte sachliche Gleichartigkeit und Austauschbarkeit des Gutes nicht gegeben ist. Vielmehr verleiht die fehlende Fungibilität und Homogenität verkaufswilligen Anbietern eine monopolistenähnliche Position.

– Die Unbeweglichkeit (im Sinne der örtlichen Unverrückbarkeit) von Grund und Boden bewirkt eine ständig wechselnde räumliche Dispersität des Angebotes. Während nämlich die Märkte für bewegliche Güter üblicherweise bei leicht auffindbaren Angebotsorten (z. B. Einkaufszentren) räumlich konzentriert und mit einer gewissen Beständigkeit lokalisiert sind, prägt den Bodenmarkt eine sich permanent wandelnde örtliche Angebotsstreuung. Dies erschwert es Käufern wie Verkäufern, einen Marktüberblick zu gewinnen, was ihre Such- und Informationskosten in die Höhe treibt; dies verlangsamt auch die Umschlaggeschwindigkeit und verschafft dem Berufsstand der Makler eine Existenzgrundlage.

– Seine Naturgegebenheit bedeutet einerseits, dass Boden nicht erst erzeugt zu werden braucht, womit für Anbieter die Produktionskosten (als Basis für Preiskalkulationen) wegfallen. Andererseits schlägt sich seine Naturgegebenheit darin nieder, dass seine Güte (Standortqualität) kaum zu beeinflussen ist. Weil auch aus dieser Sicht eine Vergleich- bzw. Substituierbarkeit von Grundstücken bestenfalls sehr bedingt vorliegt, stösst eine allgemeingültige Beschreibung bzw. Erklärung der Marktvorgänge relativ rasch an Grenzen (vgl. Wyrzens 1994, 186).

– Überdies begründet seine Unentbehrlichkeit als Lebensgrundlage, Produktionsfaktor und Standort eine Sozialpflichtigkeit für alle, die Rechte am Boden geltend machen, weswegen auch Rechtsübertragungen im Zuge von Grundstücksgeschäften ungleich komplexeren juristischen Rahmenbedingungen unterliegen, als dies bei herkömmlichen (Ver-) Käufen beweglicher Güter der Fall ist. So verursachen etwa das Einholen von Genehmigungen, der Schriftformzwang und die Verbücherung zum Teil beachtliche Transaktionskosten sowie in der Regel auch eine längere Dauer der Geschäftsabwicklung.