

Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: [10.67330/30ncvp43](https://doi.org/10.67330/30ncvp43)

Formale Definition. „Das *Vorhaben*“ – ein Begriff aus Großbritannien und dem Commonwealth, für den im US-Recht *der Begriff* „*Projekt*“ verwendet wird – ist das Projekt oder Vorhaben, für das Grundstücke zwangsenteignet werden (im US-amerikanischen Sprachgebrauch „*eminent domain*“ oder „*condemned*“), zusammen mit der gesetzlichen Befugnis dafür, die als Ursache angesehen wird, der Wertveränderungen zugeschrieben werden. Eine *Wertwirkung* ist die Differenz zwischen dem Wert der Immobilie und dem Wert, den sie unter einer bestimmten kontrafaktischen Annahme gehabt hätte (einem beschriebenen Zustand der Welt, der nicht eingetreten ist, wie beispielsweise die Welt ohne das Projekt). Unter „*Scheme Disregard*“ versteht man die Vorgabe, dass dem Vorhaben zurechenbare Wertveränderungen unberücksichtigt bleiben (was in der US-amerikanischen Praxis als „*Project-Influence*“- oder „*Scope-of-the-Project*“-Regel bezeichnet wird).

Scheme in den Sprachen der Zeitschrift. *Angegeben ist der Ausdruck, der in der Bewertungs- oder Enteignungsliteratur der jeweiligen Rechtsordnung am gebräuchlichsten ist; sind zwei gebräuchlich, werden beide genannt.*

UK ENGLISH	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
AMERICAN ENGLISH	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
GERMAN	das Vorhaben (also das Unternehmen)
FRENCH	l'opération (also le projet)
SPANISH	el proyecto de obras (mod. la actuación)
PORTUGUESE	a obra (also o empreendimento)
JAPANESE	事業 (jigyō)
KOREAN	공익사업 (gongik saeop)
CHINESE (SIMP.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
CHINESE (TRAD.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
ARABIC	المشروع (al-mashrū; Maghreb statutes: العملية)
TURKISH	imar ve hizmet teşebbüsü
RUSSIAN	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, 3K ст. 56.8)

Value effect in den Sprachen der Zeitschrift. *Angegeben ist der Ausdruck, der in der Bewertungs- oder Enteignungsliteratur der jeweiligen Rechtsordnung am gebräuchlichsten ist; sind zwei gebräuchlich, werden beide genannt.*

UK ENGLISH	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
AMERICAN ENGLISH	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
GERMAN	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
FRENCH	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
SPANISH	la plusvalía / la minusvalía
PORTUGUESE	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
JAPANESE	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
KOREAN	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)

CHINESE (SIMP.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
CHINESE (TRAD.)	市價變動 (shìjià biàndòng)
ARABIC	الزيادة / القيمة في النقصان (the statutory pair; Egypt art. 17)
TURKISH	değer artışı / değer düşüklüğü
RUSSIAN	изменение стоимости (прирост / снижение)

Anschauliche Einordnung. Einfach ausgedrückt ist das Vorhaben (in der US-amerikanischen Praxis *das „Projekt“*) das Projekt, für das die Regierung das Grundstück enteignet: eine Straße, eine Eisenbahnstrecke, ein Stausee, eine Sanierung. Das Projekt verändert in der Regel den Wert der umliegenden Grundstücke, und in vielen Rechtsordnungen gilt die Regel, dass der Eigentümer im Großen und Ganzen was das Grundstück wert gewesen wäre, wenn das Projekt nie stattgefunden hätte – wobei sich die Rechtsordnungen, wie weiter unten erläutert, darin unterscheiden, welche Auswirkungen unberücksichtigt bleiben –, sodass der Gutachter wissen muss, worum es bei dem Vorhaben geht, um zu wissen, was er unberücksichtigt lassen muss.

Dieser Eintrag befasst sich mit der Zwangsenteignung – Expropriation, der Übernahme von Privateigentum durch den Staat, die in der Praxis der Vereinigten Staaten als „Eminent Domain“ (oder „Condemnation“) bezeichnet wird – sowie, in diesem Zusammenhang, mit dem Vorhaben, für das das Eigentum enteignet wird, und der Berücksichtigung der Auswirkungen dieses Vorhabens auf den Wert. Er richtet sich an Gutachter, die im Rahmen solcher Gesetze Entschädigungsbewertungen vornehmen.

In den vier vorangegangenen Beiträgen ging es um ein und dasselbe Problem: Die Menge, die ein Gutachter benötigt, entspricht nicht immer der Menge, die die verfügbaren Daten liefern. *Bedingter Erwartungswert* (Beitrag 007) benannte das Ziel. *Verzerrung durch ausgelassene Variablen* (008), *Endogenität* (009) und *Identifikation von Parametern* (010) beschrieben drei Möglichkeiten, wie man dieses Ziel verfehlen kann.

Dieser Eintrag befasst sich mit derselben Schwierigkeit, die hier jedoch nicht aus der Wertermittlung, sondern aus dem Gesetz resultiert. Es lohnt sich, sie im Kontext der Wertermittlung zu erläutern, da ein Gutachter auf sie stoßen kann, ohne zu erkennen, worum es sich dabei handelt.

Ein Werteffekt ist eine kontrafaktische Größe. Zu sagen, dass eine Autobahn (in den USA als „Freeway“ bezeichnet) den Wert eines Grundstücks um \$40,000 erhöht hat, bedeutet, zwei Zustände der Welt zu vergleichen: den tatsächlich eingetretenen und einen, in dem die Autobahn nie gebaut wurde. Nur der erste führt zu Transaktionen. Der zweite Zustand erzeugt nichts, da er nicht eingetreten ist. Der Gutachter wird nach einer Differenz zwischen einer beobachteten und einer nicht beobachteten Welt gefragt.

Bei der statistischen Schätzung wirft ein Kontrafaktum nacheinander zwei Fragen auf. Der Analyst wählt zunächst das Kontrafaktum – die zu schätzende Größe – aus und begründet diese Wahl; erst dann stellt sich die Frage nach der „*Identifikation von Parametern*“ (Eintrag 010), ob die verfügbaren Daten diese bestimmen können. Durch eine Enteignung wird der erste Schritt dem Gutachter entzogen: **Das Gesetz legt die Form des kontrafaktischen Szenarios fest**, und eine Bestimmung zur Nichtberücksichtigung des Vorhabens ist genau diese Festlegung – sie benennt die Art von Welt, an der der Wert gemessen werden soll. Das Gesetz überlässt die zweite Frage dem Gutachter, der weiterhin nachweisen muss, dass Belege aus der Welt mit dem Projekt – die einzigen dort vorhandenen Verkäufe – den Wert belegen können, den das Grundstück ohne das Projekt gehabt hätte.

Das Gesetz legt die Form des kontrafaktischen Szenarios fest, und was als „Vorhaben“ gilt, ist eine Rechtsfrage; wie weit sich das Vorhaben erstreckt, ist eine Tatsachenfrage, zu der der Gutachter Stellung nehmen muss und über die, falls sie umstritten ist, ein Gericht (in den Vereinigten Staaten das Gericht oder die Kommission, das bzw. die über den Enteignungsfall entscheidet) entscheidet.

Deshalb ist die Abgrenzung des Vorhabens keine Vorfrage, die vor Beginn der Wertermittlung geklärt werden muss. Sie *ist* die Wertermittlung selbst. Zieht man die Grenze an einer Stelle, kommt der Wertzuwachs dem Eigentümer zugute; zieht man sie einen Schritt weiter, bleibt derselbe Zuwachs bei der Entschädigung unberücksichtigt: Die enteignende Behörde zahlt nicht dafür. An dem Grundstück ändert sich nichts.

Wo Bewerter ihr begegnen. Es gibt vier Arten von Werteffekten, und deren Verwechslung ist eine häufige Fehlerquelle.

1. Wertsteigerung. Das Vorhaben führt zu einer Wertsteigerung. Grundstücke in der Nähe einer geplanten Anschlussstelle gewinnen an Wert, da sich die Erreichbarkeit verbessert; Grundstücke werden umgewidmet, weil das Projekt dies erfordert. Dies ist der Effekt, auf den sich jede „Scheme-Disregard“-Regel bezieht, und in einigen Rechtsordnungen der einzige. Argentiniens „Ley 21.499, art. 10“,¹ schließt „el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse“ aus – den Wertzuwachs, den die durchzuführenden Arbeiten mit sich bringen können – und sagt nichts über einen durch die Arbeiten verursachten Wertverlust aus.

2. Wertminderung. Das Vorhaben mindert den Wert. Die Ankündigung einer Trassenführung (des Verlaufs einer Straße oder Eisenbahnstrecke) drückt die Preise entlang dieser Strecke über Jahre hinweg, noch bevor überhaupt Grundstücke enteignet werden; eine geplante Nutzung wird vom Markt negativ aufgenommen. Ist eine Regelung symmetrisch, erfasst sie auch diesen Aspekt. Ontarios „Expropriations Act, s. 14(4)(b)“⁽²⁾ schließt jegliche Wertsteigerung *oder -minderung* aus, die auf das Vorhaben zurückzuführen ist; das tschechische Enteignungsgesetz (§ 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.,³) lässt ebenfalls Wertsteigerungen und -minderungen unberücksichtigt, die mit dem Zweck der Enteignung zusammenhängen. Ein Gutachter, der eine solche Bestimmung lediglich als Regel gegen die Entschädigung des Eigentümers für durch das Projekt erzielte Gewinne auslegt, wird einen von der Enteignung betroffenen Eigentümer unterentschädigen (im US-amerikanischen Sprachgebrauch: einen, der unter „Condemnation Blight“ leidet – die Ankündigung hat den Wert des Grundstücks bereits gemindert).

3. Auswirkungen auf das, was übrig bleibt. Bei einer teilweisen Enteignung wirkt sich das Vorhaben sowohl auf den verbleibenden Teil als auch auf den erworbenen Teil aus: „Severance“, wenn das Grundstück geteilt wird (der Schaden für das verbleibende Grundstück durch die Abtrennung vom enteigneten Teil), und „injurious affection“, wenn die Bauarbeiten das Verbleibende beeinträchtigen (Entschädigung für den Wertverlust des vom Eigentümer behaltenen Grundstücks) – zusammenfassend bezeichnet man dies in der Praxis der Vereinigten Staaten als „*Severance Damages*“ (*Schadensersatz* wegen Abtrennung) oder als Schadensersatz für den Restbestand. In britischen und Commonwealth-Gesetzen werden diese Verluste unter separaten gesetzlichen Rubriken vergütet. Ein „Entschädigungsposten“ ist eine eigenständige Verlustkategorie, für die separat gezahlt wird. Ob eine Nichtberücksichtigungsklausel den Restbesitz erfasst, ist eine Frage des jeweiligen Gesetzes, und keines der hier untersuchten Rechtsinstrumente (im weiteren Sinne als jeder formelle, geltende Rechtstext: ein Gesetz, ein Erlass oder eine Vorschrift oder ein Vertrag) besagt ausdrücklich, ob seine Nichtberücksichtigungsregel für den Restbesitz gilt. Der umgekehrte Fall – in dem die Bauwerke den Wert des verbleibenden Grundstücks steigern (im britischen Sprachgebrauch „*betterment*“; in der US-amerikanischen Praxis „*special benefits*“) – wirft die weitere Frage auf, ob der Gewinn mit der Entschädigungssumme verrechnet (abgezogen) wird; auch dies ist eine

¹Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; “No se pagará lucro cesante”; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

²*Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

³Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

Frage des jeweiligen Gesetzes.

4. Auswirkungen, die ganz auf andere Ursachen zurückzuführen sind. Wertveränderungen haben Gründe, die nichts mit dem Vorhaben zu tun haben – der allgemeine Markt, ein anderes Projekt, eine Politik, die mit beidem in keinem Zusammenhang steht. Dies sind überhaupt keine Auswirkungen des Vorhabens. Einen allgemeinen Marktanstieg bei der Entschädigungsfestsetzung unberücksichtigt zu lassen, hieße, einen Teil des Wertes des Eigentümers einzubehalten, ohne dafür zu zahlen; einen allgemeinen Marktrückgang unberücksichtigt zu lassen, hieße, für einen Verlust aufzukommen, den das Vorhaben nicht verursacht hat. Die Feststellung, in welche Kategorie eine Wertänderung fällt, ist der zentrale Beweisaspekt des Verfahrens.

Zwei weitere gesetzliche Regelungen befassen sich mit derselben Frage, für welche Wertentwicklungen Entschädigungen gezahlt werden: die französischen und die polnischen. Frankreich legt den Wert zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung fest (– das Urteil des Enteignungsrichters in erster Instanz), berücksichtigt jedoch nur die tatsächliche Nutzung der Immobilie ein Jahr vor Beginn des öffentlichen Anhörungsverfahrens (Code de l'expropriation, art. L. 322-2 – die offizielle öffentliche Anhörung, die der Erklärung des öffentlichen Nutzens vorausgeht),⁴ sodass eine in Erwartung des Projekts vorgenommene Nutzung nicht vergütet werden kann. Derselbe Artikel fügt dann eine Ausnahmeregelung hinzu: Unabhängig von der Art der Immobilie dürfen, selbst wenn sie in Verkaufsunterlagen erfasst sind, *changements de valeur* seit diesem Stichtag keine Wertsteigerungen berücksichtigt werden, die durch die Ankündigung der Bauarbeiten, durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften oder durch öffentliche Bauarbeiten verursacht wurden, die in den drei Jahren vor der Anhörung in dem bebauten Gebiet, in dem die Immobilie liegt, durchgeführt wurden. Da das Wort „Änderungen“ verwendet wird, gilt die Regel in beide Richtungen. Polen verfährt genau umgekehrt: Gemäß § arts. 134(3)–(4) des Gesetzes über die Bewertung von Grundstücken (*Ustawa o gospodarce nieruchomościami*) richtet sich der Wert gemäß §⁵ nach der aktuellen Nutzung, *es sei denn*, die Bewertung des Grundstücks für die Nutzung, die ihm der lokale Bebauungsplan zuweist – also die Nutzung, für die die Enteignung erfolgt –, ergibt einen höheren Wert; in diesem Fall erhält der Eigentümer den höheren Betrag. Mit anderen Worten: Polen gewährt dem Eigentümer per Gesetz den Wertzuwachs, der sich aus der Bewertung des Grundstücks für den Zweck ergibt, für den die Enteignung erfolgt.

Das Ministerium nimmt keine Stellung dazu, welche Regelung vorzuziehen ist. Der Aspekt für einen Gutachter ist enger gefasst und aussagekräftiger: **Das kontrafaktische Szenario ist keine Frage der gutachterlichen Beurteilung und ist nicht überall gleich.**

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW*⁶ zeigt, wie die Grenze die Arbeit verrichtet.

Für den Bau der Autobahn M12 wurden Grundstücke in Luddenham im Westen Sydneys erworben. Sein Wert war nach einer Umwidmung stark gestiegen. Die Frage war, ob dieser Wertzuwachs auf das Vorhaben zurückzuführen war – und die Antwort hing zunächst davon ab, was unter „dem Vorhaben“ zu verstehen war, und dann davon, was die Umwidmung in diesem Rahmen verursacht

⁴Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

⁵*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

⁶*Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

hatte.

Bei der ursprünglichen Feststellung wurde ein weiter gefasster Rahmen zugrunde gelegt – nämlich das Infrastrukturprogramm für West-Sydney insgesamt, zu dem sowohl die Autobahn als auch der neue Flughafen gehörten. In diesem Rahmen war die Umwidmung Teil des Vorhabens, ihr Wertzuwachs wurde nicht berücksichtigt, und das Grundstück wurde als landwirtschaftliche Fläche bewertet.

Das Berufungsgericht von New South Wales legte den engeren Auslegungsrahmen zugrunde und entschied, dass der öffentliche Zweck (so die Bezeichnung für das Vorhaben im Gesetz von New South Wales) mit der gesetzlichen Aufgabe – in diesem Fall konkret die Autobahn M12 – verbunden sein muss, und verwies die Angelegenheit zurück (schickte sie zur erneuten Entscheidung zurück – in US-amerikanischer Terminologie: „remanded“). Nach der Zurückverweisung stellte das Land and Environment Court fest, dass die Umwidmung durch das *Western Sydney Airport* (Gesetz zur Förderung des Luftverkehrs) und nicht durch die Autobahn motiviert gewesen sei. Der Flughafen lag außerhalb des Vorhabens, wie es das Berufungsgericht definiert hatte. Der Wertzuwachs war daher keine Auswirkung des Vorhabens und wurde in die Entschädigung einbezogen: Es wurde eine Entschädigung in Höhe von ca. 38,35 Mio. \$(australische Dollar) zugesprochen, gegenüber einer ursprünglichen Festsetzung von ca. 9,75 Mio.\$.

Wieder hinsichtlich des Grundstücks noch hinsichtlich der Umwidmung oder des Marktes hat sich zwischen den beiden Ergebnissen etwas geändert. Was sich geändert hat, war die Festlegung der Grenzen des Vorhabens – und innerhalb dieser neu festgelegten Grenzen die Feststellung, dass der Flughafen und nicht die Autobahn ausschlaggebend für die Umwidmung war.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Ein Bericht, der sich auf eine Bestimmung zum Vorhaben zur Nichtberücksichtigung von Konstruktionen stützt, sollte wie folgt lauten:

- (a) **die zugrunde gelegte kontrafaktische Situation** – der Zustand der Welt, an dem der Wert gemessen wird, und der so konkret beschrieben ist, dass ein anderer Gutachter ihn anwenden könnte;
- (b) **die gesetzliche Grundlage für dieses kontrafaktische Szenario**, da es vorgeschrieben und nicht frei gewählt ist und sich seine Bedingungen je nach Rechtsordnung unterscheiden;
- (c) **die zeitliche und sachliche Reichweite des Vorhabens**, einschließlich der Nachweise für die Abgrenzung, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Frage, was als Vorhaben gilt, eine Rechtsfrage ist, während die Frage, wie weit es sich erstreckt, eine Tatsachenfrage ist;
- (d) **in welche Richtung die Regel gilt** – nur Aufwertung oder Aufwertung und Abwertung;
- (e) **die Nachweise zur Unterscheidung von Vorhaben-Effekten von allgemeinen Marktbewegungen und von anderen Vorhaben.**

Der Fehlermodus ist „Stille“ bei (a) und (c). Ein Bericht, der besagt, dass ein Wert „unter Außerachtlassung des Vorhabens“ geschätzt wurde, ohne anzugeben, mit welcher Welt er verglichen wurde oder wie weit das Vorhaben ausgedehnt wurde, hat eine Schlussfolgerung gezogen und die Begründung, die zu dieser führt, vorenthalten. Wo die Grenze umstritten ist, ist diese Begründung der Bericht.

Cross-references: 007 Bedingter Erwartungswert — die Zielmenge und ihren kontrafaktischen Charakter.

010 Identifikation von Parametern — wann eine beobachtete Welt eine unbeobachtete Welt bestimmt und wann nicht.

Aktuelle Gerichtsurteile, in dieser Ausgabe: Ozeanien (Goldmate); Nordamerika (Ontario); Europäische Union (Polen, Tschechien, Frankreich); Südamerika (Argentinien).

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (011-the-scheme.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.

:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scyer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scyer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% =====
% VOCABULARY
% =====

% Direction - which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).           % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss).  % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).    % uplift from the expropriation-
                                         % purpose designation only (narrower
                                         % than scheme enhancement at large)

% Treatment - what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).              % left out of account
valid_treatment(conferred).             % given to the owner

% =====
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% =====

scheme_rule(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia, 'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    enhancement_and_loss, excluded).
```

```

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
             enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france, 'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
             enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) - not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland, 'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
             designation_uplift, conferred).

% =====
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% =====
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
                'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% =====
% PROVENANCE
% =====

verified_source(ontario, 'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia, 'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
    ↪ sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland, 'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france, 'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
    ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% =====
% CHECKS
% =====
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
            ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-

```

```
\+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).  
  
check :-  
    vocabulary_closed,  
    all_sourced,  
    single_classification,  
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).
```