

Terminologische Divergenz (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0

DOI: [10.67330/symwrt78](https://doi.org/10.67330/symwrt78)

Formale Definition. *Terminologische Divergenz* ist das Fehlen einer Eins-zu-Eins-Entsprechung zwischen den Bewertungsvokabularen verschiedener Rechtssysteme. In den von dieser Abteilung untersuchten Materialien treten fünf wiederkehrende Formen auf: das *fehlende Äquivalent*, bei dem ein System einen Begriff nie als eigenständigen Begriff gebildet hat; das *Richtungspaar*, bei dem ein System „Zunahme“ und „Abnahme“ getrennt benennt, während ein anderes ein neutrales Substantiv verwendet – oder, weiter entlang derselben Achse, gar kein Substantiv, wobei die Regel durch ein Verb ausgedrückt wird; *dasselbe Wort mit unterschiedlichem Referenten*; *Bezeichnungen von Institutionen*, die eine Übersetzung nicht überstehen; sowie *Kalenderära*. Die ersten drei sind Abweichungen im Wortschatz; die letzten beiden sind Abweichungen in der Referenz – der Name, den eine Institution zu einem bestimmten Zeitpunkt trug, der Kalender, in dem ein Datum vermerkt ist. Das Fehlen eines Äquivalents bedeutet nicht, dass dem anderen System das Konzept fehlt: Es kann es durch mehrere Begriffe, durch ein Verb oder durch einen rechtlichen Mechanismus ausdrücken. Die Divergenz liegt in der Beziehung zwischen zwei Systemen, nicht in einem Mangel eines der beiden.

The 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 (modern); doctrine: das Unternehmen
FRENCH	l'opération
SPANISH	el proyecto de obras (mod. la actuación)
PORTUGUESE	a obra / o melhoramento (Brazil)
TURKISH	imar ve hizmet teşebbüsü
ARABIC	المشروع (al-mashrū; Maghreb: العملية / الأشغال)
RUSSIAN	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
JAPANESE	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
KOREAN	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
CHIN. (TR.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
CHINESE (SIMP.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

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 (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)

FRENCH	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)
SPANISH	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)
PORTUGUESE	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)
TURKISH	değer artışı / değer düşüklüğü
ARABIC	الزيادة / القيمة في النقصان (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
RUSSIAN	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
JAPANESE	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)
KOREAN	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
CHIN. (TR.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
CHINESE (SIMP.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

Anschauliche Einordnung. Der Kontext dieses Beitrags ist sprachwissenschaftlich und vergleichend: Er befasst sich mit dem Wortschatz – nämlich damit, was mit Bewertungsbegriffen an einer Sprachgrenze geschieht – und nicht mit dem Inhalt der Rechtsvorschriften eines bestimmten Systems; er richtet sich an Gutachter, die Berichte verfassen oder lesen, die verschiedene Rechtsordnungen betreffen. In allen hier behandelten Systemen geht es um den Thema-Bereich der Zwangsenteignung (Enteignung ; im US-amerikanischen Sprachgebrauch „*eminent domain*“) und deren Bewertungsregeln.

Ein Gutachter, der grenzüberschreitend tätig ist, sieht sich mit dem Problem in seiner gefährlichsten Form konfrontiert: nicht als Wort, das sich nicht übersetzen lässt – dieses Scheitern macht sich deutlich bemerkbar –, sondern als Wort, das sich *problemlos* übersetzen lässt und auf das Falsche trifft. Das russische *проект* sieht aus wie „Projekt“ und wird von jedem Wörterbuch angeboten; im rechtlichen Kontext bedeutet es die Planungsunterlagen – die Zeichnungen und Papiere – und nicht das Vorhaben, für das Grundstücke in Anspruch genommen werden. Eine Suche nach dem Vorhaben unter diesem Begriff liefert nur Papierblätter. Die Übersetzung ist lexikalisch plausibel und funktional falsch.

Die Disziplin, die dieser Eintrag vermittelt, ist daher nicht das Übersetzen, sondern **die Angleichung**: Bevor man einen Begriff über eine Grenze hinweg überträgt, sollte man zunächst klären, welche Funktion der Begriff im Ausgangssystem hat, und sich dann fragen, welche Funktion *er* im anderen System erfüllt – was ein anderes Wort, ein Wortpaar, eine Verbalphrase oder gar nichts sein kann. Die folgenden fünf Abschnitte klassifizieren die Arten, wie die Angleichung fehlschlägt, da diese Fehler – im Gegensatz zum Vokabular – selten sind und immer wieder auftreten.

Die Regel der Angleichung. Die korrekte Übersetzung ist nicht unbedingt das Wort, das dem Original am nächsten kommt. Es ist der Begriff, der Ausdruck oder der rechtliche Mechanismus, der im anderen System dieselbe Funktion erfüllt. Eine plausible Übersetzung ist kein Beweis für rechtliche Gleichwertigkeit: Zwei Ausdrücke können sich zwar auf natürliche Weise in denselben englischen Ausdruck übersetzen lassen, sich dabei jedoch auf unterschiedliche Regeln beziehen, und eine brauchbare Übersetzung ist für sich genommen niemals ein Beweis dafür, dass zwei Systeme übereinstimmen.

Alle hier gemachten Angaben zu einem namentlich genannten Dokument wurden mit dem Primärtext dieser Ausgabe abgeglichen, es sei denn, in der Fußnote wird eine andere Quelle genannt und diese mit einem Kreuz gekennzeichnet: eine Transkription, eine konsolidierte Fassung, ein Kommentar eines Praktikers oder die Presse. Fußnoten-Kennzeichnungen: [P] offizieller Primärtext; [T] Transkription; [M] konsolidierte Fassung; [C] Kommentar eines Praktikers; † nicht anhand des Primärtextes überprüft. Wenn ein Formular der Behörde gemeldet, aber noch nicht überprüft

wurde, wird es abgedruckt und als „ausstehend“ gekennzeichnet; wenn die Überprüfung einer Formulierung noch im Gange ist, wird die Lücke markiert, anstatt sie zu füllen. Dieser Eintrag behauptet niemals, dass zwei Systeme übereinstimmen: Zwei Zeilen in einer Tabelle mögen ähnlich aussehen, und der Leser mag sie vergleichen, aber eine Ähnlichkeit im Wortlaut bedeutet nicht, dass die Rechtslage identisch ist.

Wo Bewerter ihr begegnen. 1. Das fehlende Äquivalent. Ein System verfügt über einen einzigen Begriff für ein Konzept, das andere über keinen – was nicht bedeutet, dass das andere System dieses Konzept nicht kennt. Das deutlichste Beispiel ist „*Eminent Domain*“, ein Begriff, der vor allem im US-amerikanischen Sprachgebrauch vorkommt; die allgemeinen Begriffe lauten „*compulsory acquisition*“ und „*expropriation*“, und in einem Bericht, der sich an ein Publikum außerhalb der Vereinigten Staaten richtet, sollten diese Begriffe verwendet werden.

Der tiefgreifendere Fall ist *das Vorhaben* – der Begriff des Commonwealth für das Vorhaben, dessen Auswirkungen auf den Wert unberücksichtigt bleiben sollen (siehe *Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert*) – wobei diese Nichtberücksichtigung in der Praxis der Vereinigten Staaten als „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Regel bezeichnet wird. Außerhalb des Commonwealth und der Vereinigten Staaten verfügen nur Japan und Korea über einen einzigen gesetzlichen Begriff für das Vorhaben; anderswo wird der Begriff aufgeteilt. In Deutschland wird er aufgeteilt: im modernen Sprachgebrauch spricht man von *das Vorhaben*; die dogmatische Tradition (in Ländern des Zivilrechts bezeichnet „Doktrin“ die Schriften von Rechtswissenschaftlern im Unterschied zur Rechtsprechung) spricht von *das Unternehmen*, was in „§ 87 FlurbG“ (*Unternehmensflurbereinigung*) beibehalten wurde;¹ und die Nichtberücksichtigungsregel ist überhaupt nicht an ein benanntes Vorhaben geknüpft, sondern an die Vorwirkung der Enteignung selbst — § 95(2) Nr. 2 BauGB schließt „Wertänderungen ... infolge der bevorstehenden Enteignung“ (Wertänderungen infolge der bevorstehenden Enteignung) aus;² Rechtswissenschaftler und Gerichte bezeichnen dies als *enteignungsrechtliche Vorwirkung*. Frankreich spricht von „*l'opération*“ („travaux ou opérations“, L. 322-2, dernier alinéa).³ In Spanien lautet die gesetzliche Bezeichnung *el proyecto de obras* (art. 36.1 LEF: „plano o proyecto de obras“);⁴ der moderne Planungsbegriff ist *la actuación* (art. 7 TRLSRU 2015).⁵ In Brasilien spricht man von *a obra* und *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5).⁶ In der Türkei lautet die Bezeichnung „Kamulaştırma Kanunu, m. 11“,⁷ heißt es *imar ve hizmet teşebbüsü* — und *teşebbüs* bedeutet „Unternehmung“, nicht „proje“; das Lehnwort ist nicht der gesetzliche Begriff.

In russischen Rechtsvorschriften wird das Vorhaben als „*Objekt*“ bezeichnet: *объект* (wie in *строительство объекта федерального / регионального / местного значения* — Bau eines Objekts von

¹*Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) („Nachteile ..., die durch das Unternehmen entstehen“; the procedure is known as *Unternehmensflurbereinigung*); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

²*Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

³Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

⁴Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

⁵Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded*. †

⁶Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); *as originally published; consolidation not re-verified*; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

⁷Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription*. [T]†

föderaler, regionaler oder lokaler Bedeutung). Die nächstgelegenen Entsprechungen zur „Schema-Disregard“-Regelung finden sich an zwei Stellen: im Grundbuchgesetz (ZK RF), art. 56.8(5),⁸, das auf die vorherige Nutzung abstellt und vorschreibt, dass die geplante Enteignung nicht zu berücksichtigen ist (Планируемое изъятие ... не учитывается), sowie unter art. 56.8(8) in Verbindung mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch (GK RF) art. 280, wonach Verbesserungen, die nach der Bekanntgabe vorgenommen werden, auf Risiko des Eigentümers erfolgen. Das Bürgerliche Gesetzbuch art. 281(2) enthält keinen solchen Ausschluss, und die Berufung darauf, als ob dies der Fall wäre, ist ein Fehler, den die Behörde in Berichten festgestellt hat.

In arabischer Sprache verfasste Gesetze werden unterschiedlich behandelt. In Ägypten und in den Golfstaaten ist „المشروع“ (*al-mashrū‘*) ein echtes gesetzliches Substantiv: Ägyptens Gesetz Nr. 10/1990, art. 2;⁹ Katars Gesetz Nr. 8 von 2022, arts. 6–7;¹⁰ Kuwaitisches Gesetzesdekret Nr. 33 von 1964¹¹ spricht von العامة المنفعة مشروع (dem gemeinnützigen Projekt). Maghreb-Gesetze nach französischem Vorbild verwenden stattdessen „الأشغال / العملية“ (der Betrieb / die Arbeiten) – algerisches Gesetz 91-11, arts. 6 and 9.¹² Und das, was fehlt, kann eher der *Name* als die Regelung sein: Ägypten hat eine tatsächliche, aber eng gefasste Ausnahmeregelung – art. 18 des Gesetzes 10/1990 lässt die Wertsteigerung unberücksichtigt, die aus einem *früheren* gemeinnützigen, sofern die Enteignung innerhalb von fünf Jahren erfolgt – und art. 17 berücksichtigt die Wertänderung des Restgrundstücks bei einer Teilenteignung: Eine Wertsteigerung – Wertzuwachs (der durch die Bauarbeiten verursachte Wertanstieg des vom Eigentümer behaltenen Grundstücks; in der US-amerikanischen Praxis als „special benefits“ bezeichnet) – wird von der Entschädigung abgezogen, und ein Wertverlust – „Worsnement“ (britisch; in der US-amerikanischen Praxis: „Damages to the Remainder“ oder „Severance Damages“) – wird hinzugerechnet (لم الذى الجزء قيمة نقصت أو زادت إذا ... ملكيته تنزع). Es gibt jedoch keine allgemeine Regel, die in allen untersuchten, arabisch verfassten Gesetzen gilt, und die wenigen bestehenden engen Regelungen haben keine allgemein anerkannte Sammelbezeichnung. Ein Bericht sollte dies so wiedergeben, anstatt einen neuen Begriff zu prägen.

Ostasien lässt sich in drei Teile unterteilen. Japans Landenteignungsgesetz (Gesetz Nr. 219 von 1951)¹³ enthält einen echten gesetzlichen Fachbegriff: 事業 (*jigyō*), arts. 2–3, auf dem die Projektgenehmigung (事業の認定, art. 16) sowie die davon abgeleiteten Substantive „起業者“ (der Projektträger) und 起業地 (das Projektgrundstück) basieren. Das koreanische Landentschädigungsgesetz (토지보상법) folgt dieser Struktur: 공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2)),¹⁴ wobei 사업인정 der japanischen Projektgenehmigung entspricht. Taiwans Landenteignungsgesetz (土地徵收條例) nennt 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),¹⁵ mit dem bloßen Substantiv 事業. Die Volk-

⁸Zemelný Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner’s risk); *consolidated mirror*, statutory text only. [M]†

⁹Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrū‘* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription*. [T]†

¹⁰Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrū‘*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

¹¹Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); *practitioner commentary*; *official portal inaccessible at press*; *citation to be confirmed*. [C]†

¹²Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

¹³Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

¹⁴Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

¹⁵Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforce-

srepublik China ist der Gegenfall: Es gibt keinen Fachbegriff, der als Bewertungsmaßstab dient. (Die Volksrepublik ist zudem ein eigenständiger Kontext, in den der allgemeine Rahmen nicht passt: Stadtgrundstücke sind Staatseigentum, ländliche Grundstücke gehören Kollektiven, und die Inhaber verfügen über Landnutzungsrechte für eine festgelegte Anzahl von Jahren; ähnlich wie bei einem Pachtvertrag verliert das Recht an Wert, je kürzer die Restlaufzeit wird, und es wird anhand der verbleibenden Jahre bewertet – es handelt sich nicht um Eigentumsrecht (im amerikanischen Sinne: „fee simple“).) Der gesetzlich festgelegte Sammelbegriff lautet 建设活动 (*jiànshè huódòng* — Bauaktivitäten: das Landverwaltungsgesetz (土地管理法) art. 45; Dekret des Staatsrats Nr. 590, art. 9); „¹⁶“ 建设项目 existiert nur als allgemeiner Begriff aus der Planung (arts. 52–53) und darf nicht als Äquivalent dargestellt werden.

2. Richtungspaar, neutrales Substantiv oder Verb. Ein *Richtungspaar* verwendet getrennte Ausdrücke für die beiden Richtungen einer Veränderung – einen Begriff für eine Wertsteigerung, einen anderen für eine Wertminderung –, während diese Zeitschrift den einen neutralen Ausdruck „Wertwirkung“ (*value effect*) verwendet. In den für diese Ausgabe untersuchten Gesetzestexten verwendet kein Gesetz ein allgemeines abstraktes Substantiv als Fachbegriff für das Vorhaben, das die Auswirkung der Regelung auf den Wert an sich hat. Einige Gesetze sprechen nur richtungsbezogen (eine Zunahme, eine Abnahme); andere verwenden ein neutrales Substantiv für eine Wertänderung (deutsch *Wertänderungen*, französisch *changements de valeur*, koreanisch 가격의 변동), ohne es zu einem Fachbegriff zu machen. In Deutschland werden *Wertsteigerung* und *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB) nebeneinander verwendet, wobei *Wertänderung* als neutrale Form zur Verfügung steht. Von den Richtungsbegriffen verwendet der französische Code nur *plus-value* (L. 321-5, Aufrechnung beim Restgrundstück), während in Spanien nur der Begriff für die Wertsteigerung verwendet wird; *moins-value* ist ein Begriff der Rechtswissenschaft und kommt im Code nicht vor. Für die Nichtberücksichtigung selbst (L. 322-2) wird der neutrale Begriff *changements de valeur* verwendet, sodass sowohl Erhöhungen als auch Verringerungen erfasst werden. In Spanien gibt es *plusvalía* (art. 36.1 LEF) – nur die Seite der Erhöhung – und *expectativas* für den „hope value“ (Wert aus der Aussicht auf einen zukünftigen Gewinn oder eine noch nicht realisierbare Erlaubnis; art. 36.2 TRLSRU). In Brasilien werden *valorização* und *depreciação* (DL 3.365, art. 27) verwendet; der europäische portugiesische Fachbezeichnung lautet *mais-valia* (CE art. 23.º/2: „não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar ... da própria declaração de utilidade pública da expropriação“), überprüft wurde diese Ausgabe anhand des konsolidierten Textes von Lei n.º 168/99 (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) und des Gesetzblatttextes in der verabschiedeten Fassung (Diário da República – Portugals offizielles Staatsblatt zur Verkündung seiner Gesetze – I Série-A, n.º 219, 18. September 1999). Die Türkei kombiniert *değer artışı* und *değer düşüklüğü* (m. 11–12), und ihr m. 12 sieht vor, dass die Aufrechnung von Wertsteigerungen gegen einen Teilentschädigungsspruch begrenzt ist: Der Abzug darf die Hälfte der Entschädigung für den entnommenen Teil nicht übersteigen. Gesetze nach arabischem Vorbild verwenden die Begriffe الزيادة / النقصان في القيمة (die Wertsteigerung / Wertminderung); der ägyptische Fachbegriff für Wertzuwachs lautet التحسين (*al-tahsīn*; die Wertzuwachsabgabe, eine Abgabe für Eigentümer, deren Grundstücke durch öffentliche Bauvorhaben an Wert gewinnen: التحسين مقابل — und es handelt sich nicht um „القيمة المضافة“, was zum Vokabular der Mehrwertsteuer gehört.

Das Russische befindet sich am verbalen Ende der Achse: Die vorgeschriebene Technik ist

ment Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

¹⁶Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked; verified at gov.cn (State Council). [P]

verbal, nicht nominal – Auswirkungen „werden nicht berücksichtigt“ (не учитываются) – und es gibt kein Substantiv für „Kunst“. Wenn in einem russischsprachigen Bericht das Substantiv benötigt wird, das in der Analyse dieser Zeitschrift verwendet wird, lautet die vom Fachbereich empfohlene Übersetzung *изменение стоимости*, ergänzt durch das Paar *прирост / снижение стоимости*.

Die ostasiatischen Gesetze verzichten gänzlich auf diese Achse: Anstelle eines Substantivs oder Verbs verwenden sie strukturelle Mittel (einen festgelegten Bewertungsstichtag, ein Aufrechnungsverbot). Im japanischen Gesetz wurde kein Fachbegriff für die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wert identifiziert; die Mittel sind struktureller Natur. Art. 71 legt den Wert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Projektgenehmigung fest (価格固定制), der lediglich durch allgemeine Preisbewegungen angepasst wird (物価の変動); art. 90 benennt den aus dem Vorhaben resultierenden Vorteil – 起業利益 (*kigyō rieki*), ein gesetzlich festgelegtes Substantiv – und *verbietet* dessen Verrechnung mit Abtrennungsverlusten (Verluste für das verbleibende Grundstück durch die Abtrennung vom entnommenen Teil; in der US-amerikanischen Praxis „Severance Damages“). Das juristische Substantiv für den ausgeschlossenen Gewinn lautet 開発利益 (*kaihatsu rieki*); 価格の変動 (Preisänderung) ist eine gewöhnliche beschreibende Redewendung, kein Fachbegriff. Zwei japanische Einträge verbleiben in der Liste der unbestätigten Quellen dieser Ausgabe (im „Pending Ledger“ im Anhang zum Prolog): der Entwurf der Entschädigungsstandards aus dem Kabinettsbeschluss von 1962 (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱), der möglicherweise eine ausdrückliche Formulierung zum Fehlen eines Vorhabens enthält, aber nicht herangezogen wurde, sowie das Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 11. Juni 2002 in der Rechtssache „art. 71“,¹⁷, das hier aus der Rechtslehre und nicht aus dem Urteilstext zitiert wird.

In Artikel 67 Absatz 2 des koreanischen Gesetzes über die Entschädigung bei öffentlichen Bauvorhaben () ist eine allgemeine Regel zum Ausschluss von Entschädigungsregelungen wie folgt festgelegt: — 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 (wenn sich der Preis des Grundstücks aufgrund des betreffenden öffentlichen Bauvorhabens geändert hat, so wird dies nicht berücksichtigt) — basierend auf dem Substantiv 가격의 변동; und Art. 70(1) 지가의 영향 (Einfluss auf die Grundstückspreise) kommt einem wörtlichen „Wert-Effekt“ unter den untersuchten Gesetzen am nächsten. Die Doktrin ist der 개발이익 배제 원칙 (Ausschluss von Entwicklungsgewinnen), den das Verfassungsgericht in 89heonma107 (25. Juni 1990),¹⁸, den Grundsatz des Ausschlusses von Entwicklungsgewinnen (Ausschluss von Entwicklungsgewinnen) als außerhalb des objektiven Werts liegend ansah, den die vollständige 개발이익 nicht zum objektiven Wert, den eine vollständige Entschädigung abdeckt; das Gesetz über die Rückerstattung von Entwicklungsgewinnen definiert 개발이익 (Art. 2(1)) als den Anstieg, *der über* den normalen Anstieg der Grundstückspreise *hinausgeht*. Dieser Vorbehalt hat Gewicht: 개발이익 bezieht sich ausschließlich auf Wertsteigerungen und berücksichtigt den Wertverlust nicht.

In den taiwanesischen Rechtsvorschriften wurden weder ein entsprechendes Substantiv noch eine umfassende Klausel zur Nichtberücksichtigung von Vorhaben identifiziert. „Art. 30“ (Übernahme des Marktpreises) bezieht sich auf 徵收當期之市價 (den aktuellen Marktpreis zum Zeitpunkt der Übernahme), wobei die Bandbreite der Marktpreisänderung (市價變動幅度) alle sechs Monate überprüft wird; „art. 30“ der Durchführungsbestimmungen legt das Datum mit einer *einseitigen Ratchet-Klausel* fest — Ist der aktuelle Marktpreis niedriger als zum Zeitpunkt der Bekanntgabe, gilt der Bekanntgabepreis, sodass Wertminderungen neutralisiert werden, während Wertsteigerun-

¹⁷Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

¹⁸Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (Unter Ausschluss des Entwicklungsgewinns, *gaebal iik*, deckt die vollständige Entschädigung den Zielwert ab); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

gen nicht systematisch ausgeschlossen werden — und art. 7 der Bewertungsregeln¹⁹ schließt durch Erwartungen beeinflusste Transaktionen (期待因素影響之交易) aus den Vergleichsobjekten aus. Das Richtungs-vokabular lautet 增值 / 漲價 gegenüber 減損 / 貶值, gemäß dem verfassungsrechtlichen Grundsatz 漲價歸公 (art. 143).

In den für die Volksrepublik China geprüften Rechtsvorschriften wurde keine Regel zur Nichtberücksichtigung von Vorhaben festgestellt. Der Erlass Nr. 590, art. 19, legt eine *Untergrenze* fest: Die Entschädigung darf nicht unter dem Marktpreis vergleichbarer Immobilien zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Enteignungsbeschlusses liegen (征收決定公告之日); die Bewertungsmaßnahmen von 2011, arts. 10–11, legen den Bewertungsstichtag auf den Tag der Bekanntgabe fest und schreiben vor, dass lediglich Mietverhältnisse, Hypotheken und Pfändungen unberücksichtigt bleiben. Für ländliche Grundstücke gilt ein administrativ festgelegter „区片综合地价“ (zusammengesetzter Zonenpreis, der von jeder Provinz gemäß dem Landverwaltungsgesetz art. 48 festgelegt wird), für den es keine marktbezogene Gegenhypothese gibt. Das Richtungs-paar in der Praxis lautet 增值 / 貶值. Diese negative Feststellung beruht auf den beiden nationalen Rechtsvorschriften und den Maßnahmen von 2011; lokale Vorschriften und der nationale Bewertungsstandard bleiben unberücksichtigt, und das ausstehende Hauptbuch im Anhang verzeichnet diese Einschränkung.

Die praktische Regel: Wenn man sich auf ein System mit Richtungs-paaren bezieht, sollte man das gesamte Paar anführen, nicht nur eine Hälfte. Eine Regel, die nur anhand ihres Erhöhungs-begriffs zitiert wird, kann eine Bestimmung falsch wiedergeben, die auch die Abschreibung betrifft – ein Fehler, den „*Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert*“ in den Rechtsordnungen mit symmetrischer Regel dokumentiert.

3. Dasselbe Wort mit einem anderen Referenten. Der zentrale Punkt von „*Die Wertbasis und das Verfahren*“ ist die Unterscheidung zwischen *der Wertgrundlage* (der Art von Wert, die eine Bewertung ergeben muss, wie z. B. der Marktwert) und *dem Bewertungsverfahren* (dem Verfahren, mit dem der Wert ermittelt wird, wie z. B. der Kostenansatz). In Polen trennt das Immobilien-verwaltungsgesetz (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN)²⁰ die beiden Konzepte in zwei Artikeln und zeigt auf, warum diese Unterscheidung wichtig ist. Der Begriff *wartość odtworzeniowa* (Wiederbeschaffungswert) ist eine Wertgrundlage (Artikel 150). Der Kostenansatz, der diesen Wert ermittelt, ist davon getrennt und wird eigenständig benannt (Artikel 152 Absatz 3). Ein Übersetzer, der beides mit „Kostenansatz“ wiedergibt, ignoriert die gesetzliche Unterscheidung. Ein Gutachter, der den „Wiederbeschaffungswert“ als Methode behandelt, verwechselt die Art des Wertes mit dem Verfahren. Der zu Beginn dieses Eintrags diskutierte russische Begriff *нпоекр* ist der umgekehrte Fall: Dort verweist ein vertraut klingendes Wort auf das Falsche; hier werden zwei unterschiedliche gesetzliche Konzepte in einem englischen Ausdruck zusammengefasst.

4. Namen von Institutionen, die sich nicht übersetzen lassen. Die Terminologie gerichtlicher Strukturen veraltet schnell, und dies ist sowohl eine zeitliche als auch eine sprachliche Diskrepanz: Ein Name, der zu einem bestimmten Zeitpunkt korrekt ist, stellt zu einem anderen Zeitpunkt keine korrekte Bezeichnung für die Institution mehr dar. Bezieht sich ein Bewertungsgutachten auf ein Gericht unter einem veralteten Namen, schadet dies seiner Glaubwürdigkeit; schlimmer noch, es kann den Anschein erwecken, dass sich ein Verweis auf das falsche Gericht bezieht oder auf eines, das zum maßgeblichen Zeitpunkt noch gar nicht existierte. Drei Beispiele veranschaulichen dies.

¹⁹Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

²⁰*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

In Mexiko existieren nach der Justizreform von 2024 die *Salas* nicht mehr.²¹ Der gewählte Oberste Gerichtshof (Suprema Corte), der im September 2025 seine Arbeit aufnahm, tagt ausschließlich in Vollbesetzung (*Pleno*). Ein nach der Reform verfasster Bericht sollte eine aktuelle Entscheidung nicht als von einer „Sala“ stammend beschreiben; Entscheidungen der „Sala“ aus der Zeit vor September 2025 werden weiterhin unter Angabe der jeweiligen „Sala“ zitiert. In Ungarn ist das Regionalgericht – erstinstanzliches Gericht für größere Fälle, Berufungsgericht für die Bezirksgerichte – seit dem 1. Januar 2012 das *törvényszék*; „county court“ (*megyei bíróság*) ist die Bezeichnung vor 2012.²² Pakistan verfügt über ein Bundesverfassungsgericht, das durch die 27. Verfassungsänderung im November 2025 eingerichtet wurde;²³. Somit ist der Oberste Gerichtshof nicht mehr die letzte Instanz in Verfassungsfragen, wie es in Texten aus der Zeit vor November 2025 heißt.

5. Kalenderära. Das gleiche Problem der Datumsangabe betrifft sowohl Datumsangaben als auch Wörter. Urkunden aus Taiwan verwenden die Jahreszählung der Republik China (Minguo): Minguo 115 entspricht dem Jahr 2026. Diejenigen aus Japan verwenden die Reiwa-Ära: Reiwa 8 entspricht dem Jahr 2026. Urkunden aus Thailand verwenden die buddhistische Zeitrechnung, die der christlichen Zeitrechnung um 543 Jahre voraus ist. Wird ein Bewertungsdatum aufgrund eines Zeitrechnungsversatzes falsch umgerechnet, handelt es sich nicht um einen Tippfehler. Dies verschiebt das Bewertungsdatum und die Beweisgrundlage um Jahrzehnte oder Jahrhunderte. Wenn Berichte solche Urkunden zitieren, sollten sie beide Formen angeben: „Mingguo 115 (2026)“.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. Ein in London tätiger Rechtsanwalt, der einen Kreditgeber vertritt, hält ein Darlehen, das durch ein Grundstück in Deutschland besichert ist, das voraussichtlich für ein Straßenbauprojekt benötigt wird. Der Rechtsanwalt fragt einen Gutachter, wie das deutsche Recht das behandelt, was in einem englischen Gutachten als „Auswirkungen des Vorhabens auf den Wert“ bezeichnet würde.

Der naive Ansatz stützt sich auf lexikalische Entsprechungen: Man übersetzt „das Vorhaben“ (offensichtlich „*das Projekt*“), sucht danach im BauGB, findet keine relevante Bestimmung und kommt dann zu dem Schluss, dass das deutsche Recht keine Schemregel enthält. Jeder dieser Schritte scheitert gemäß Abschnitt 1 oder Abschnitt 3.

Der ausgerichtete Ansatz fragt, welche Funktion „das Vorhaben“ an sich erfüllt – das heißt, wie das Vorhaben bezeichnet wird, dessen Auswirkungen zu ignorieren sind – und fragt anschließend, was im deutschen Recht diese Funktion erfüllt. Im heutigen Sprachgebrauch wird das Vorhaben als *das Vorhaben* bezeichnet, in der Rechtslehre als *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG). Die Nichtberücksichtigungsregel ist jedoch nicht an ein benanntes Rechtsgeschäft gebunden: „§ 95(2) Nr. 2 BauGB“ schließt jede Wertänderung aus, die sich aus der *bevorstehenden Enteignung* ergibt – „Wertänderungen ... infolge der bevorstehenden Enteignung“ –, d. h. das in der Rechtslehre als *enteignungsrechtliche Vorwirkung* bezeichnete vorweggenommene Wirken der Enteignung selbst. Zudem verwendet der Begriff „Wert“ Gegensätze: *Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), sodass der Bericht beides umfasst.

Die Zusammenfassung übersetzt weder den Begriff „das Vorhaben“ noch behauptet sie, dass die beiden Systeme gleichwertig seien. Stattdessen wird erläutert, dass das deutsche Recht diese Frage durch eine Regelung regelt, die auf der vorwegnehmenden Wirkung der Enteignung beruht,

²¹Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the Suprema Corte “se compondrá de nueve integrantes ... y funcionará en Pleno”); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

²²2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bsz.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

²³Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced; citation pending*. †

und nicht durch ein namentlich genanntes Vorhaben, und es werden die entsprechenden deutschen Begriffe und Paragraphen aufgeführt. Die Gegenüberstellung stellt jedes System in seinen eigenen Begriffen dar, zeigt sie nebeneinander an und ermöglicht es dem Leser, sie zu vergleichen.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Ein Bericht, der mehrere Zuständigkeitsbereiche betrifft, sollte:

(a) den Begriff bei seiner ersten Verwendung in der Ausgangssprache angeben, zusammen mit seiner Arbeitsübersetzung sowie dem Rechtsakt und dem Artikel, aus dem er stammt, damit der Leser die Übereinstimmung überprüfen kann, anstatt sich blind darauf zu verlassen;

(b) niemals behaupten, dass die Begriffe zweier Systeme gleichbedeutend sind, sondern erklären, welche Funktion jeder Begriff innerhalb seines jeweiligen Systems hat, und den Vergleich durch die Gegenüberstellung der Begriffe entstehen lassen;

(c) Richtungspaare als Paare anzugeben, da die bloße Nennung des Aufwertungsbegriffs zu einer falschen Darstellung einer Regel führen kann, die auch eine Abwertung umfasst;

(d) jedes Formular, das noch nicht mit seinem Primärtext abgeglichen wurde, als „ausstehend“ kennzeichnen, so wie es in der ersten Version dieses Eintrags für *mais-valia* der Fall war, bis der portugiesische Text überprüft worden war;

(e) Verwenden Sie aktuelle Institutionsnamen und Datumsangaben in doppelter Schreibweise, da ein veralteter Gerichtsname oder ein falsch umgerechnetes Jahreszahlangebe aus einer früheren Zeit ein Fehler ist und keine Stilfrage darstellt.

Grenzüberschreitende Berichte scheitern oft daran, dass die Übersetzung von Begriffen in die Terminologie des heimischen Systems ein trügerisches Gefühl der Sprachgewandtheit vermittelt und irreführend sein kann. Berichte, die Unterschiede klar anerkennen, sind zwar möglicherweise schwerer zu lesen, aber genauer und weniger anfällig für Kritik.

Cross-references: 011 Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert — das Konzept, dessen Begriffsbestand dieser Eintrag systemübergreifend nachverfolgt.

012 Die Zwecke der Bewertung — die Klassifizierung, der die Regel (e) der Disziplin dieses Eintrags dient.

Wörterbuch: Begriffsabweichung; Richtungspaar; Grundlage des Wertes.

Aktuelle Gerichtsurteile, in dieser Ausgabe: Europäische Union; Vereinigtes Königreich; Naher Osten und Nordafrika; Ostasien; Südasi en; Nordamerika; Südamerika.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (013-terminology-divergence.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>.
```

```
%% 013-terminology-divergence.pl
%%
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
```

```

%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = ścwarto; etc.)

:- module(terminology_divergence,
    [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
    ↪ nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
    referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
    no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
    check/0 ]).

% Portability: Scryer 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 Scryer.
:- use_module(library(lists)).

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

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).

% Verification vocabulary.
valid_status(verified). % checked this issue against the source the entry's footnote names (
    ↪ primary text unless daggered there)
valid_status(pending). % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german, 'das Vorhaben', modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german, 'das Unternehmen', doctrine, verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french, 'l\'operation', statutory, verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"

```

```

equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion',      modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt',            statutory,    verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyektu
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory,    verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -----

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)

equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye

% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
    ↪ Decree No. 590 art. 9').

% --- false friends: the word exists, the referent is wrong -----
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
    ↪ ').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped

```

```

↪ commentary where absent.

value_language(german, 'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french, 'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
    ↪ verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisi', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').

value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
    ↪ 56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatu rieki').

% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
% noun gagyek ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyek ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
    ↪ Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
    ↪ art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
    ↪ appraisal measures arts. 10-11').

% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.

```

```

enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
    ↪ enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
    ↪ expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
    ↪ mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
    ↪ qupian zonghe dijia), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:
% enteignungsrechtliche Vorwirkung).
disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a),Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').

% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
    ↪ losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.

```

```

referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
    ↪ only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,      115,  1911).
calendar_era(reiwa,       8,   2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)
% Kind: term_form | instrument | judgment.

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
    ↪ ',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreached').

pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
    ↪ only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC

```

```

%   negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%   equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%   provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%   PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%   recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%   value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
               sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
             pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
             ( value_language(L, F, _, _, Src),
               sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).

false_friends_disjoint :-
    \+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
         equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
    ↪ [2011] No. 77').

cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
             ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
               cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
             value_language(L, _, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 == Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C <= 100 )).

no_statutory_noun_for_value_effect :-

```

```

\+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
\+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed~n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference, [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
    ↪ the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
    ↪ proof of legal equivalence.").

```