

Aktuelle Gerichtsverfahren im Südkaukasus

VON AI AUS DEM GEORGISCHEN, ARMENISCHEN UND ASERBAIDSCHANISCHEN INS
ENGLISCHE ÜBERSETZT

Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit seiner Quelle in der Originalsprache verlinkt; Georgisch und Armenisch werden transkribiert, Aserbaidshanisch ist in lateinischer Schrift.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Bd. 1, Ausgabe 2 • Herbst 2026

DOI: 10.67330/h9bnht79

Hinweis für Leser. Diese Zusammenfassungen sind die eigenen Darstellungen der Zeitschrift zu Gerichtsentscheidungen und Rechtsvorschriften, verfasst für Bewertungsfachleute. Sie sind keine Rechtsberatung. Kommt es für eine Angelegenheit auf das Verständnis einer Entscheidung oder einer Vorschrift an, sollte der Leser den amtlichen Text heranziehen und den Rat einer Anwältin oder eines Anwalts einholen, die oder der in der betreffenden Rechtsordnung zugelassen ist. Viele der Quellen sind nicht in englischer Sprache verfasst und wurden in maschineller Übersetzung gelesen, die fehlerhaft sein kann; jede solche Fundstelle ist gekennzeichnet, und die Quelle in der Originalsprache ist verlinkt, damit sie überprüft werden kann.



Die in dieser Ausgabe untersuchten Gerichtsbarkeiten sind umrandet und schattiert dargestellt.

Umfang und Quellen

Dieser Beitrag befasst sich mit der Wertermittlung von Immobilienanteilen in den drei Staaten des Südkaukasus. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Enteignung – der Übernahme von Privateigentum durch den Staat, die in den Vereinigten Staaten als „*eminent domain*“ (oder „*condemnation*“) bezeichnet wird – sowie darauf, wie die Entschädigung dafür festgesetzt wird, da dies der Teil des Fachgebiets ist, über den diese Staaten berichten; die im Folgenden behandelten Registrierungs- und Katasterunterlagen gehören zum selben Bewertungsobjekt und stellen keine Abweichung davon dar.

Der Südkaukasus umfasst drei souveräne Staaten zwischen dem Schwarzen und dem Kaspischen Meer: Georgien, Armenien und Aserbaidschan. Auf alle drei wird im Folgenden eingegangen. **Georgien** ist Beitrittskandidat der Europäischen Union; **Armenien** und **Aserbaidschan** sind keine Mitglieder. Alle drei sind Mitglieder des Europarats und Vertragsparteien der Europäischen Menschenrechtskonvention, deren Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 das Eigentumsrecht schützt.

Der Nordkaukasus – Dagestan, Tschetschenien, Inguschetien, Nordossetien – Alania, Kabardino-Balkarien, Karatschai-Tscherkessien, Adygea und die Region Stawropol — sind nicht Bestandteil dieses Beitrags: Es handelt sich dabei um Föderationssubjekte der Russischen Föderation, für die das föderale Regime gilt, das in *den „Aktuellen russischen Gerichtsurteilen“* (C11) dieser Ausgabe beschrieben wird.

Herkunft. Material, das in einer anderen Sprache als Englisch verfasst ist, wird an der entsprechenden Stelle mit einem Quellenverweis gekennzeichnet, der auf das Original verweist; georgische und armenische Begriffe werden transkribiert, wobei die Originalschrift in den Überprüfungsunterlagen der Abteilung beibehalten wird. Alle Aussagen dieser Abteilung zu einer Entscheidung stellen eine eigene Zusammenfassung in englischer Sprache dar und sind keine Übersetzung des Wortlauts des Gerichts. Fallzitate und Gesetzesverweise sollten anhand des offiziellen Berichts oder des Amtsblatts überprüft werden, bevor man sich darauf stützt.

Enteignung

Einschließlich der faktischen Enteignung. Angemessene Entschädigung, Gesamtgrundstück, Entschädigung für den Restbesitz, Vorwirkung des Vorhabens, merkantiler Minderwert und hinreichend wahrscheinliche künftige Nutzung.

Drei Gerichtsbarkeiten, drei unterschiedliche gesetzliche Regelungen und nur sehr wenige veröffentlichte Rechtsprechungsfälle. Die Länderstudien werden unter dieser Überschrift vollständig beibehalten; wenn keine Entscheidung gefunden wurde, ist dies eine Feststellung darüber, was diese Bundesländer veröffentlichen.

Georgia — Marktwert, einvernehmlich festgelegt oder vom Gericht festgesetzt

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das georgische Gesetz vom 23. Juli 1999, Nr. 2349 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*, in der vom „Legislative Herald“ veröffentlichten englischen Übersetzung „Über das Verfahren zur Enteignung von Eigentum zur Deckung dringender sozialer Bedürfnisse“ – verabschiedet vom georgischen Parlament und veröffentlicht im Amtsblatt (LHG – Legislative Herald of Georgia, das offizielle Staatsblatt, in dem Gesetze verkündet werden – 40(47), 11. August 1999). Der hier wiedergegebene konsolidierte

Text ist die endgültige Fassung vom 13. Juni 2023, veröffentlicht auf dem offiziellen Portal mat-sne.gov.ge zusammen mit einer offiziellen englischen Übersetzung. Ein separates Organgesetz vom 11. November 1997, Nr. 1054, „Über das Verfahren zur Enteignung von Eigentum bei dringender Notwendigkeit der Sicherung öffentlicher Belange“, regelt das Notfallverfahren (Kriegsrecht, Katastrophen, Epidemien), ebenfalls auf der Grundlage einer „vollständigen und angemessenen Vorabentschädigung“; darauf wird hier nicht näher eingegangen.

Die verfassungsrechtliche Grundlage bildet Artikel 19 der Verfassung von Georgien, dessen Absatz 3, in der durch die Verfassungsgesetze von Jahren 2017–2018: Eine Enteignung ist zulässig „in Fällen dringender gesellschaftlicher Notwendigkeit, wie sie unmittelbar gesetzlich vorgesehen sind, auf der Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung oder im Falle einer durch das Organgesetz festgestellten dringenden Notwendigkeit, vorausgesetzt, dass eine vorläufige, vollständige und angemessene Entschädigung gezahlt wird. Die Entschädigung ist von jeglichen Steuern und Gebühren befreit.“

Die Maßnahme. Das Gesetz definiert die Entschädigung anhand des Marktwerts Artikel 1(f): Entschädigung ist „eine vorläufige, vollständige und angemessene Entschädigung ... als Gegenleistung für das Eigentum, das dem Eigentümer enteignet wurde, in Form der Zahlung eines Geldbetrags oder der Übertragung von anderem Eigentum, das denselben Marktwert wie das enteignete Eigentum hat“ — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (anderes Eigentum mit dem Marktwert des entzogenen Eigentums). Artikel 6 Absatz 2 macht die eigene Wertermittlung des Enteigners zu einem Mindestwert: Die Entschädigung „muss vollständig, gerecht und im Voraus gezahlt sein und darf nicht unter dem Betrag liegen, den der Enteigner auf der Grundlage der Wertermittlung festgesetzt hat“; eine Ersatzleistung in Form von Sachleistungen ist nur mit Zustimmung des Eigentümers zulässig, und die Entschädigung ist von Steuern und Gebühren befreit.

Der Zeitpunkt. Das Gesetz enthält keine Bestimmung zum Bewertungsstichtag (wobei der Bewertungsstichtag der Zeitpunkt ist, auf den sich das Wertgutachten bezieht). Kein Artikel knüpft den Marktwert an die gerichtliche Entscheidung, die Besitzübergabe oder einen anderen Zeitpunkt; die einzige zeitliche Regel ist die nachstehend erwähnte Ernte-Regel. Die Frage des Datums bleibt der Bewertungspraxis der Sachverständigen und der Gerichte überlassen.

Wer bewertet? Drei Phasen. Vor den Verhandlungen muss der Enteigner auf eigene Kosten und „mit Unterstützung eines unabhängigen Sachverständigen“ das Eigentum bewerten und die geschätzte Entschädigung festlegen (Artikel 6 Absatz 1); der Eigentümer kann auf eigene Kosten andere unabhängige Sachverständige hinzuziehen. Können sich die Parteien nicht „über den Marktwert des Grundstücks und die Höhe der Entschädigung“ einigen, kann jede Partei vor dem zuständigen Gericht nach dem Zivilrecht Klage erheben (Artikel 8 Absatz 1), und das Gericht kann gemäß der Zivilprozessordnung einen unabhängigen Sachverständigen bestellen, der „über den Marktwert Wert der zu enteignenden Immobilie“ sowie etwaiger im Tausch angebotener Immobilien; „die endgültige Wertermittlung ... erfolgt durch ein Gericht“ auf der Grundlage dieses Gutachtens und der von den Parteien vorgelegten Beweismittel (Artikel 9). Der Enteigner trägt alle Kosten der Parteien, einschließlich der Kosten des Verfahrens und der Bewertung (Artikel 10).

Was nicht berücksichtigt wird. Das Gesetz enthält keine Bestimmungen zum Vorhaben, zur Wertsteigerung oder zum Aufrechnungsrecht (bei der Nichtberücksichtigung des Vorhabens werden Wertänderungen, die durch das der Enteignung zugrunde liegende öffentliche Projekt verursacht

werden, außer Acht gelassen — was in der US-Praxis als „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Regel bezeichnet wird; „Wertsteigerung“ bezeichnet den Wertzuwachs des beibehaltenen Grundstücks des Eigentümers, der durch dieses Projekt verursacht wird; und bei der „Verrechnung“ wird dieser Wertzuwachs von der Entschädigung abgezogen): Nichts weist darauf hin, dass eine durch das Enteignungsprojekt verursachte Wertsteigerung oder -minderung bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben soll. Die einzige Ausnahme wirkt sich zu Ungunsten des Eigentümers aus: Gemäß Artikel 11 werden landwirtschaftliche Flächen einschließlich der stehenden Ernte bewertet, berechnet anhand des Ertrags, den der Eigentümer im laufenden Wirtschaftsjahr erzielt hätte, aber „wenn die Aussaat auf landwirtschaftlichen Flächen nach der Bewertung der Immobilie abgeschlossen ist, wird deren Wert nicht berücksichtigt“ — der Ausschluss von Wertsteigerungen nach der Bewertung, wie er aus anderen Rechtsinstrumenten in dieser Übersicht bekannt ist.

Teilgrundstücke und zusammenhängende Grundstücke. Es gibt keine Formel zur Restwertberechnung. Artikel 6 Absatz 4 schreibt vor, dass das Kaufangebot auch eine Entschädigung für Grundstücke enthalten muss, „deren Größe, Form und Zustand unbedeutend sind oder die aufgrund ihrer Unbrauchbarkeit weniger wertvoll sind, die jedoch mit dem zu erwerbenden Grundstück in Zusammenhang stehen und ohne dieses Grundstück unbrauchbar sind“ — verbundene Grundstücke, die durch die Enteignung unbrauchbar werden, werden zusammen mit dieser aufgekauft.

Anmerkung zu Straßburg. In der *Rechtssache Georgien gegen Russland (IV)* (angemessene Wiedergutmachung – der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte separate Entschädigungsphase gemäß Artikel 41 der Konvention, nachdem eine Verletzung festgestellt wurde), Nr. 39611/18, entschied eine Kammer der Zweiten Abteilung dieses Gerichts („Straßburg“; Ausschüsse und Kammern sind seine Gremien unterhalb der Großen Kammer) am 14. Oktober 2025 Russland zur Zahlung von 253.018.000 Euro an Georgien verurteilt, und zwar zugunsten von etwa 30.000 Opfern der „Grenzenbildung“ entlang der Verwaltungsgrenzen (die Errichtung von Zäunen und anderen physische Barrieren entlang dieser Linien), wovon sich 224.250.000 EUR auf die Verstöße gegen Artikel 8 und Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 beziehen, die in Bezug auf mindestens 23.000 ethnische Georgier festgestellt wurden, die von ihren Häusern, ihrem Land und ihrem Eigentum abgeschnitten wurden. Die Abteilung gibt die Entschädigungssumme lediglich als Referenzwert für die Höhe der Entschädigung an: Es handelt sich um eine massive zwischenstaatliche Menschenrechtsentschädigung, die pro Kopf berechnet wird, nicht um ein Ergebnis innerstaatlicher Bewertungsgesetze, und sie hat keinen Einfluss auf die oben genannte gesetzliche Maßnahme. *Taganova u. a. gegen Georgien und Russland* (17. Dezember 2024, Nr. 18102/04 u. a.) über vertriebene Hausbesitzer in Abchasien wird aus demselben Grund angeführt und nicht behandelt. Als Kontext für beide: Artikel 5 Absatz 1 des georgischen Gesetzes über besetzte Gebiete (Nr. 431 vom 23. Oktober 2008) erklärt jede Immobilien-Transaktion, die innerhalb der besetzten Gebiete unter Verstoß gegen georgisches Recht abgeschlossen wurde, ab dem Zeitpunkt ihres Abschlusses für nichtig.

Georgien ist Beitrittskandidat der Europäischen Union, Mitglied des Europarats und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention; die Höhe der Entschädigung richtet sich, wie in dieser Übersicht durchgehend, nach nationalem Recht.

Auswirkungen für Gutachter. Die georgische Vorschrift ist eine Marktwertvorschrift mit einem ungewöhnlich offenen Verfahrensrahmen. Das Gutachten des Enteigners stellt eine gesetzliche Untergrenze dar, keine Obergrenze – die Entschädigung „darf nicht unter“ diesem Wert liegen –, sodass das eigene Gutachten des Eigentümers nur nach oben wirkt. Und da das Gesetz keinen Bewertungsstichtag festlegt, ist der Zeitpunkt selbst Gegenstand der Beweisführung und der Vorlage: In

einem steigenden Markt ist die Differenz zwischen der frühen Bewertung des Enteigners und dem Wert bei der abschließenden Bewertung durch das Gericht im Gesetzestext nicht geregelt, und der Gutachter sollte den angenommenen Zeitpunkt sowie die Sensitivität gegenüber diesem angeben.

Das Katasterverfahren ist abgeschlossen. Georgien hat sein Programm zur systematischen Grundbuchregistrierung am 1. Januar 2026 abgeschlossen. Die Nationale Behörde für das öffentliche Register verzeichnet, dass bis zum 1. Dezember 2025 2.094.707 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 1.101.570 Hektar kostenlos für den Eigentümer vermessen worden waren, dass im Zuge dessen mehr als 1,4 Millionen Bürger zu registrierten Grundstückseigentümern wurden und dass die Katasterabdeckung fünfundneunzig Prozent überschritten hatte. Seit diesem Datum erfolgt die Registrierung sporadisch auf Antrag.

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist die für die Bewertungspraxis bedeutendste georgische Entwicklung dieses Zeitraums, und sie ist eher administrativer als gerichtlicher Natur. Ein Kataster, der im Wesentlichen das gesamte Land abdeckt, verändert die Beweisgrundlage: Die Identifizierung des Bewertungsobjekts, seiner Grenzen und vergleichbarer Grundstücke stellt kein Hindernis mehr dar, und eine georgische Wertermittlung, die registrierte Angaben weiterhin als unzuverlässig behandelt, sollte im Einzelfall begründen, warum dies so ist, anstatt dies als allgemeine Aussage zu treffen. Die Einschränkung besteht darin, dass Erfassungsgrad nicht gleichbedeutend mit Genauigkeit ist und dass Grundstücke, die im Rahmen einer umfassenden systematischen Erfassung registriert wurden, nicht jeweils einzeln angefochten wurden.

Die Kommission in Tiflis und die Grenzen der Kassationsbeschwerde. In der Rechtssache № bs-1267(k-25), entschieden am 18. März 2026, wies die Verwaltungskammer des Obersten Gerichtshofs eine Kassationsbeschwerde der Kommission des Bürgermeisters von Tiflis als unzulässig zurück, mit der der Anspruch auf willkürlich besetztes Land anerkannt werden sollte. Bei dem Grundstück handelte es sich um eine Fläche von 367 Quadratmetern im Bereich der Kutaisi-Straße № 59. Die Entscheidung betrifft die Zulässigkeit des Rechtsbehelfs der Kommission selbst und nicht die Höhe einer etwaigen Entschädigung.

Tordia — Wieder einmal der Preis der Verzögerung. In der Rechtssache *Tordia and Others v. Georgia* (Beschwerde Nr. 24060/23, 9. Dezember 2025) stellte der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte Verstöße gegen die Artikel 6 und 13 fest, da sich das Verfahren zur Wiederherstellung der Eigentumsrechte an Tbilaviamsheni-Anteilen vom 2. Juli 2013 bis zum 8. August 2024 dauerten, und sprach jedem Antragsteller 2.300 Euro zu. Die Entschädigung bezieht sich auf die Verzögerung, nicht auf das Eigentum; doch elf Jahre zwischen Antragstellung und Entscheidung sind eine Tatsache, die für das Forum von Bedeutung ist, in dem ein georgisches Gutachten geprüft wird, und der ägyptische Abschnitt in dieser Ausgabe weist auf den damit verbundenen Punkt hin, welche Auswirkungen die Verzögerung auf den Betrag selbst hat.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden in der offiziellen englischen Übersetzung gelesen und mit dem georgischen konsolidierten Text (endgültige Konsolidierung vom 13. Juni 2023) auf matsne.gov.ge, Dokument 16480, abgeglichen; Artikel 19 der Verfassung wurde in der offiziellen englischen Übersetzung der Verfassung auf demselben Portal (Dokument 30346) gelesen, und das Gesetz über besetzte Gebiete unter Dokument 19132. Das Urteil zur angemessenen Entschädigung wurde auf HUDOC (Eintrag 001-245255) überprüft: Das Datum lautet 14. Oktober 2025 (nicht 13. Oktober, wie manchmal berichtet) und der Gesamtbetrag beläuft sich auf 253.018.000 Euro. Zwei Punkte, die zuvor als nicht überprüfbar geführt wurden, sind inzwischen anhand zugänglicher Primärquellen überprüft worden und werden oben aufgeführt: der Abschluss der systematischen Katastererfassung am 1. Januar 2026, wie aus der eigenen Bekanntmachung der Nationalen Behörde für das öffentliche Register hervorgeht, und die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs in der Rechtssache bs-1267(k-25),

die auf dem Portal des Gerichts nachzulesen ist. Der damit zusammenhängende Fall bs-1138(k-25) vom 26. Februar 2026 zur systematischen gegenüber der sporadischen Registrierung verfügt nun über einen abrufbaren Verweis auf demselben Portal, wurde jedoch von dieser Abteilung noch nicht eingesehen. bs-1267(k-25) betrifft die Zulässigkeit und „*Tordia*“ betrifft die Verzögerung; die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs aus den Jahren 2025–26, die die Entschädigungsbestimmungen des Gesetzes Nr. 2349 „*„* auslegen, werden in den folgenden Absätzen wiedergegeben.

Quelle — Georgian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (Gesetz Nr. 2349 vom 23. Juli 1999), konsolidierter Text mit offizieller englischer Übersetzung, Legislative Herald of Georgia, <https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480>

Weitere Quellen — Oberster Gerichtshof von Georgien, Rechtssache № bs-1267(k-25), 18. März 2026, Volltext (offiziell, auf Georgisch): <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>; bs-1138(k-25): <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0>; Nationale Agentur für das öffentliche Register zum Abschluss der systematischen Registrierung (offiziell, auf Englisch): <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>; *Tordia and Others v. Georgia*, Antrag 24060/23: https://mezisoudy.cz/database-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni.

Das Gericht legt den Wert fest, nicht der Sachverständige: *as-1172-2024* . Zivilkammer, 20. Februar 2026. Das Berufungsgericht hatte den Marktwert aus einem Gutachten des Nationalen Forensischen Amtes vom November 2016 übernommen — 10 GEL pro Quadratmeter, 40.000 GEL für ein 4.000 Quadratmeter großes Grundstück — obwohl ein weiteres Gutachten des Amtes vom Mai 2019 624.000 GEL für das Grundstück und 72.835 GEL für die Gebäude angab. Das Kassationsgericht hob das Urteil auf und verwies die Sache zurück, wobei es das Vorhaben der Artikel 6 und 9 des Enteignungsgesetz bekräftigt: Der Enteigner ermittelt den Marktwert durch einen unabhängigen Sachverständigen, der Eigentümer kann einen eigenen beauftragen, das Gericht kann einen bestellen — und das Gericht, nicht der Sachverständige, trifft die endgültige Bewertung.

Vergleichsobjekte außerhalb des Bezugszeitraums und potenzielle Nutzung: *as-746-2024* . 13. Februar 2025. Der auf Vergleichswerten basierende Gutachtenbericht eines Bewerter wurde zurückgewiesen, da die zugrunde gelegten Transaktionen außerhalb des relevanten Zeitraums lagen und die Herkunft der Preise nicht überprüft werden konnte; eine angemessene Entschädigung muss das Nutzungspotenzial und nicht nur die derzeitige Nutzung widerspiegeln; und das Gericht „ist nicht ausschließlich an die Schlussfolgerungen von Sachverständigen gebunden“, sondern legt den angemessenen Wert auf der Grundlage der Gesamtheit der Beweise fest.

Der Bewerter des Eigentümers bevorzugte: *as-455-2025* und *as-366-2025*. In *as-455-2025* (19. Juni 2025) wurde der Marktwert auf den vom Eigentümer angegebenen Wert von 11,62 GEL pro Quadratmeter festgesetzt – 23.100 GEL für 1.993 Quadratmeter, gestützt auf im Grundbuch eingetragene Kaufverträge für benachbarte Grundstücke zu etwa 27,8 GEL — gegenüber bereits gezahlten 9.532 GEL; das Gericht verwies auf den vom Bewerter selbst gemachten Vorbehalt, dass der Bericht eine fachliche Einschätzung zum Bewertungsstichtag darstellt und keinen Verkaufspreis garantiert. In der Rechtssache *as-366-2025* (26. September 2025) wurde ein Angebot in Höhe von 50.040 GEL durch Beweise entkräftet, dass das Grundstück für 100.000 GEL erworben und von einer internationalen Firma für Hypothekenzwecke mit etwa demselben Betrag bewertet worden war; das Kassationsgericht beschrieb seinen eigenen Prüfungsgegenstand als „den fairen und angemessenen Wert“.

Haselnüsse zu 90 oder 448 Lari pro Pflanze: *as-43-2026* . 21. Mai 2026. Der Bewerter des Enteigners bewertete die Anpflanzungen mit 90 GEL pro Pflanze, der unabhängige Sachverständige

des Eigentümers mit 448; das Berufungsgericht sprach weitere 75.912 GEL zu, und die Berufung wurde als unzulässig zurückgewiesen. Eine fünffache Abweichung bei einer Gartenbaukultur, die durch die Bevorzugung des unabhängigen Sachverständigen geklärt wurde.

Wenn über die Wertermittlung *noch nicht* entschieden ist. Vier Entscheidungen der Verwaltungskammer aus den Jahren 2025–26 legen einheitlich fest, dass die Wertermittlung und die Höhe der Entschädigung nicht im Rahmen des Verwaltungsverfahrens zur Gewährung des Enteignungsrechts geprüft werden: Gemäß Artikel 8 Absatz 1 klagt jede Partei in einem Zivilverfahren. Und in *der Rechtssache bs-482(k-25)* (29. Januar 2026) erkannte das Gericht an, dass eine Bebauungsbeschränkung in Bakuriani mit einem bedingten Koeffizienten von 0,4 „den Marktwert“ und die Liquidität des Grundstücks „minderte“.

Auswirkungen für Gutachter. Georgia veröffentlicht mehr verwertbare Begründungen für Enteignungsbewertungen als jede andere Gerichtsbarkeit in dieser Region, und der rote Faden dabei ist, dass das Gericht jede Bewertung – sei es das des Staates, des Eigentümers oder des forensischen Büros – als Beweismittel, das abgewogen werden muss, und nicht als eine Antwort, die übernommen wird. Zweimal in diesem Zeitraum setzte sich der vom Eigentümer beauftragte Bewerter eindeutig durch.

Quelle — Alle entnommen aus den offiziellen Texten des Obersten Gerichtshofs von Georgien (auf Georgisch): <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0>.

Armenien — Marktwert zuzüglich eines gesetzlich vorgeschriebenen Aufschlags von fünfzehn Prozent

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das Gesetz der Republik Armenien HO-185-N, das am 27. November 2006 von der Nationalversammlung verabschiedet, am 12. Dezember 2006 unterzeichnet wurde und seit dem 30. Dezember 2006 in Kraft ist (Amtsblatt HHPT — *Hayastani Hanrapetutyun Pashtonakan Teghekagir*, das Amtsblatt der Republik Armenien — 20.12.2006/64(519), Art. 1306). Sein ursprünglicher Titel — „*Hasarakutyun yev petutyun kariqneri hamar sepakanutyun otarman masin*“, „Über die Veräußerung von Eigentum für die Bedürfnisse der Gesellschaft und des Staates — wurde durch das Änderungsgesetz HO-405-N vom 24. Oktober 2018 ersetzt; das Gesetz trägt nun den Titel „*Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyun otarman masin*“ — Über die Veräußerung von Eigentum zum Zwecke der Wahrung der übergeordneten Interessen der Öffentlichkeit. Der hier wiedergegebene Text ist die offizielle Fassung, die seit dem 17. Februar 2026 auf dem staatlichen Rechtsportal arlis.am in Kraft ist und deren jüngste Änderung HO-28-N vom 11. Februar 2026 ist. Artikel 3 bekräftigt die verfassungsrechtlichen Voraussetzungen: Eine Veräußerung darf nur in Ausnahmefällen und nach einem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren sowie gegen „*nakhnakan yev hamarzhak pokkhatutsum*“ – eine vorherige und gleichwertige Entschädigung – erfolgen. Dies entspricht Artikel 60(5) der Verfassung: Eine Enteignung zur Wahrung übergeordneter öffentlicher Interessen erfolgt in gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen „nur gegen vorherige und gleichwertige Entschädigung“; gemäß Artikel 60 Absatz 4 darf niemandem Eigentum entzogen werden, es sei denn durch ein gerichtliches Verfahren in den gesetzlich vorgesehenen Fällen.

Die Regelung. Artikel 11 Absatz 1 fasst dies in einem Satz zusammen: Für das veräußerte Eigentum wird eine angemessene Entschädigung gezahlt, und „*hamarzhak e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhakits tashing tokos aveli gumary*“ – der Betrag, der fünfzehn Prozent über

dem Marktwert des veräußerten Eigentums liegt, gilt als angemessen – außer in den Fällen, die das Gesetz selbst vorsieht. Die gesetzliche Regelung sieht somit den Marktwert zuzüglich eines festen Prozentsatzes vor, eine Form, die diese Studie in Schweden und Finnland dokumentiert hat. Hinzu kommen weitere gesetzlich festgelegte Beträge. Artikel 11(1.1) (eine Änderung) fügt einen zweiten, bedingten Betrag in Höhe von fünfzehn Prozent des Marktwerts hinzu — zahlbar innerhalb von drei Tagen nach Räumung und Übergabe der Immobilie — an Eigentümer und Inhaber von Eigentumsrechten (mit Ausnahme von Hypothekengläubigern), die die Vermessung der Immobilie nicht behindert haben, den Erwerbsvertrag abgeschlossen haben (oder als abgeschlossen gilt) und fristgerecht geräumt haben. Artikel 11 Absatz 3 sieht eine Entschädigung für die Unterbrechung einer auf dem Grundstück ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit für bis zu einem Jahr in der von der Regierung festgelegten Höhe und Form vor, zuzüglich Umsiedlungs- und Sozialhilfemaßnahmen durch Regierungsbeschluss. Artikel 12 untermauert das Vorhaben durch eine Hinterlegungsvorschrift: Wird innerhalb von drei Monaten nach dem Angebot kein Vertrag abgeschlossen, muss der Erwerber die entsprechende Entschädigung *zuzüglich weiterer zwanzig Prozent dieses Betrags* beim Gericht oder Notar hinterlegen, bevor er fortfahren kann.

Artikel 11 Absatz 2 definiert den Marktwert als den wahrscheinlichsten Verkaufspreis, der sich auf einem offenen und wettbewerbsorientierten Markt zwischen einem sachkundigen Verkäufer und einem sachkundigen Käufer unter fairen Handelsbedingungen und bei rechtmäßigem Verhalten ergibt. Drei Ausnahmen schränken die Bemessungsgrundlage ein: Nicht genehmigte Bauten, die nicht nach armenischem Recht registriert sind, werden nicht bewertet (Artikel 11 Absatz 4.1); Grundstücke werden separat als unbebautes Land bewertet, wobei Bäume, Feldfrüchte und andere daran befindliche Einrichtungen separat bewertet werden (Artikel 11 Absatz 4.2); und bei verfallenen (*vtarayin*) Mehrfamilienhäusern wird die Wohnung (ohne das Grundstück) bewertet, indem der Wert vergleichbarer, nicht verfallener Immobilien in derselben Bewertungszone herangezogen und um dreißig Prozent gekürzt wird (Artikel 11(4.3)) — einer der „gesetzlich vorgesehenen Fälle“, die die 15-Prozent-Regel einschränken.

Das Datum. Artikel 11 Absatz 3.1: Der Marktwert der veräußerten Immobilie „wird zum Zeitpunkt der Wertermittlung geschätzt und festgelegt“ (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). Maßgeblich ist die Handlung des Bewerbers selbst, nicht der behördliche Beschluss oder die Übertragung.

Wer ist Bewerter? Es darf nur eine Person beauftragt werden, die gemäß dem Gesetz über die Bewertungstätigkeit als Bewerter zugelassen ist und die staatlichen Bewertungsstandards anwendet (Artikel 11 Absatz 3.1). Dem Eigentümer wird die Liste der zugelassenen Bewerter mitgeteilt, und er kann innerhalb von zwei Wochen einen bevorzugten Bewerter benennen, der dann beauftragt werden muss; erfolgt keine Benennung, wird der Bewerter nach einem von der Regierung festgelegten Verfahren nach dem Zufallsprinzip ausgewählt (Artikel 11 Absatz 2) – das Auswahlverfahren ist nun in Regierungsbeschluss Nr. 882-N vom 18. Juni 2026. Für Wertpapiere gelten eigene Bewertungsvorschriften, wobei börsengehandelte Instrumente zu Schlusskursen bewertet werden; wenn sowohl der Erwerber als auch der Eigentümer Gutachten in Auftrag geben, ist der Durchschnitt der angegebenen Werte maßgebend (Artikel 11 Absatz 3.1).

Was dabei außer Acht gelassen wird. Artikel 11 Absatz 4 stellt ein echtes Vorhaben dar, das eine „Scheme Disregard“-Regelung enthält und wirkt in beide Richtungen: Der Marktwert der veräußerten Immobilie „darf keine Wertminderung oder Wertsteigerung der Immobilie enthalten“, die zurückzuführen ist auf (a) den Zweck, zu dem die Immobilie veräußert wird, (b) der Tatsache,

dass die Veräußerung im übergeordneten öffentlichen Interesse erfolgt, (c) etwaigen vorbereitenden Maßnahmen des Erwerbers im Zusammenhang mit der Veräußerung, einschließlich der vorläufigen Prüfung, oder (d) den an der Immobilie bestehenden Eigentumsrechten.

Teilveräußerungen. Artikel 5 Absatz 2 räumt dem Eigentümer, wenn nur ein Teil des Grundstücks veräußert wird, das Recht ein, die Veräußerung des nicht veräußerten Teils in drei Fällen zu verlangen: wenn der Rest für den Eigentümer die wirtschaftliche oder funktionale Bedeutung verliert, die er vor der Abtrennung (der Trennung des Rests vom entnommenen Teil) hatte, unabhängig von den Anteilen; wenn der Restbesitz im Vergleich zum abgetretenen Teil unbedeutend ist – was als gegeben gilt, wenn mindestens fünfundsiebzig Prozent des Ganzen veräußert wurden; und wenn der Marktwert des Restbesitzes infolge der Teilveräußerung erheblich, um mindestens fünfundzwanzig Prozent, sinkt. Der Antrag muss innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Regierungsbeschlusses gestellt werden, mit dem das überwiegende öffentliche Interesse anerkannt wird.

Verfahrensvermerk. In Armenien existiert ein Verfahren der Staatsanwaltschaft zur Rückgewinnung von staatlichem Land – Berichten zufolge umfasst es ein Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. Juni 2026, mit dem die Eintragung von rund 225 Hektar in Tsaghkadzor im Namen des Nationalen Olympischen Komitees für ungültig erklärt – gegen das Berufung eingelegt wurde und das noch nicht rechtskräftig ist. Es handelt sich um eine Eigentumsrechtsaufhebung und Vermögensrückgewinnung, nicht um eine Entschädigung für die Veräußerung, und wird hier als außerhalb des Geltungsbereichs dieser Wertermittlung liegend ausgewiesen; es wurde nicht anhand einer Primärquelle überprüft.

Armenien ist kein Mitgliedstaat der Europäischen Union; es ist Mitglied des Europarats und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention. Die Höhe der Entschädigung richtet sich, wie in dieser Übersicht durchgehend, nach nationalem Recht.

Auswirkungen für Bewerter. Die armenische Richtlinie trennt die Wertermittlung mit ungewöhnlicher Klarheit von der Entschädigungsberechnung. Die Aufgabe des Bewerbers besteht darin, den Marktwert zu ermitteln, datiert durch seine eigene Urkunde und bereinigt um alles, was das Vorhaben und die vorbereitenden Schritte des Erwerbers auf den Preis ausgewirkt haben, gemäß Artikel 11 Absatz 4; das Gesetz fügt dann die fünfzehn Prozent, die bedingten weiteren fünfzehn Prozent und die von der Regierung festgelegten Beträge für Betriebsunterbrechungen hinzu. Der Bericht sollte daher den ungeschönten Marktwert angeben und die gesetzlich Prozentsätze, die darauf anzuwenden sind, offen – und bei einer Teilenteignung sollte er den Wertverlust des Restbesitzes beziffern, da die 25-Prozent-Schwelle gemäß Artikel 5 Absatz 2 diesen Wert in ein Recht verwandelt, die Veräußerung des gesamten Grundstücks zu erzwingen.

Die Jerewaner Aktenliste – die Schwelle in der Praxis. Die Entschädigungsbestimmungen sind nicht nur reine Theorie. Der von der Stadtverwaltung Jerewan veröffentlichte Enteignungsplan für diesen Zeitraum listet elf Gerichtsakten zu Entschädigungen, der Enteignung ganzer Grundstücke und Erbschaftsangelegenheiten auf. Eines davon ist aufschlussreich für die oben analysierte Bestimmung: Akte Nr. 210, Kataster- Kennzeichen 01-006-0708-0051, betrifft 857,2 Quadratmeter eines Grundstücks von 1.600, wobei eine Anhörung für den 2. Februar 2026 angesetzt ist. Eine Enteignung von etwa vierundfünfzig Prozent des Grundstücks erfüllt weder die numerische Voraussetzung gemäß Artikel 5(2): Sie liegt unter den fünfundsiebzig Prozent, ab denen der Rest als unbedeutend gilt, und die Fünfundzwanzig-Prozent-Prüfung bezieht sich auf den Rückgang des Marktwerts des Restgrundstücks, nicht auf den Anteil der entzogenen Fläche. Beide Werte wurden

ohnehin durch das Gesetz HO-28-N hinzugefügt, das ab dem 17. Februar 2026, also nach der anberaumten Anhörung, in Kraft trat. Auf den ersten Blick war der Weg eines solchen Eigentümers zu einer Enteignung des gesamten Grundstücks der erste Tatbestand – dass der Restbestand seine wirtschaftliche oder funktionale Bedeutung verloren hatte – und das ist eine Beweisfrage, für die der Wert des Restbestands vor und nach der Enteignung der natürliche Beweis ist.

Tsaghkadzor – eine Katasterangabe und ein zurückgewiesener Titel. Im Juni 2026 erklärte das Verwaltungsgericht die im Dezember 2005 vorgenommene Eintragung des Armenischen Nationalen Olympischen Komitees über 225,1 Hektar an der Seilbahn von Tsaghkadzor für ungültig, wobei das Eigentumsrecht an die Republik zurückfällt, sobald das Urteil rechtskräftig wird. Der Katasterwert des Grundstücks wird mit etwa 36,4 Milliarden AMD angegeben, was etwa 95 Millionen US-\$ entspricht. Es wurde keine Entschädigung festgesetzt: Bei dem Betrag handelt es sich um den Katasterwert, der hier als Maßstab für den zurückfallenden Wert und nicht als gerichtliche Wertermittlung angeführt wird.

Tufenkian — das Enteignungsgesetz selbst steht in der Kritik. Das Bauprojekt „Old Yerevan“ in der Buzand-Straße 32 hat zu einem direkten Angriff auf das Gesetz in dieser Zeit geführt: eine Ablehnung in erster Instanz vom 25. März 2025, eine Zurückverweisung durch das Berufungsgericht, die Einstellung des Verfahrens durch das Verfassungsgerichts im Dezember 2025 des Einspruchs des Unternehmens gegen das Enteignungsgesetz sowie eine am 26. Februar 2026 beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte eingereichte Beschwerde bezüglich Eigentumsrechten, eines fairen Verfahrens und Rechtsbehelfs. Eine innerstaatliche Entschädigungssumme wurde noch nicht festgesetzt.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden im armenischen amtlichen Gesetzestext, der seit dem 17. Februar 2026 in Kraft ist, auf arlis.am (Gesetz 220993) eingesehen; der armenische Text ist maßgebend, und alle zitierten Passagen wurden wortwörtlich daraus entnommen und transkribiert. Artikel 60 der Verfassung wurde im armenischen Text auf demselben Portal eingesehen. Der Aufschlag von fünfzehn Prozent gemäß Artikel 11(1) wird im aktuellen Text in den Begriffen „*tasnhing tokos*“ (fünfzehn Prozent) bestätigt, ebenso wie die bedingten zusätzlichen fünfzehn Prozent gemäß Artikel 11(1.1) und die zwanzigprozentige Erhöhung der Einlage gemäß Artikel 12. Es wurde keine offizielle englische Übersetzung verwendet. Es wurde kein armenisches Gerichtsurteil aus den Jahren 2024–2026 gefunden, in dem die Entschädigungsbestimmungen von HO-185-N ausgelegt wurden. Die oben dargelegten Fälle „Tsaghkadzor“, „Yerevan-docket“ und „Tufenkian“ stützen sich auf Berichterstattung und einen kommunalen Zeitplan, nicht auf Urteilstexte, die von dieser Abteilung gelesen wurden, und in keinem dieser Fälle wird eine Entschädigung gemäß diesen Bestimmungen bemessen. Die Abteilung stellt fest, dass jüngste Änderungen (HO-28-N vom 11. Februar 2026; Regierungsbeschluss Nr. 882-N vom 18. Juni 2026 zur Auswahl von Bewertern) zeigen, dass das Vorhaben in einem aktiven Gesetzgebungsprozess befindet sich.

Quelle — Armenian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz HO-185-N vom 27. November 2006 über Maßnahmen zur städtischen Abwasserentsorgung (Gesetz HO-185-N vom 27. November 2006), offizielle Eintragung, ARLIS — Armenische Rechtsinformations System, <https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest>

Weitere Quellen — Stadtverwaltung Eriwan Enteignungsplan (auf Armenisch): <https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf>; Berichterstattung aus Tsaghkadzor (Englisch): <https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky>; Tufenkian (Englisch): <https://hetq.am/en/article/180978>.

Weitere fünfzehn Prozent, wobei diese an eine Bedingung geknüpft sind: Gesetz HO-28-N von 2026. In Kraft getreten am 17. Februar 2026, zur Änderung des Gesetzes über die Veräußerung aus übergeordneten Gründen des öffentlichen Interesses. Der grundlegende Aufschlag

von 15 Prozent auf den Marktwert in Artikel 11(1) bleibt bestehen; die Änderung schränkt ihn mit den Worten „außer in den in diesem Gesetz vorgesehenen Fällen“ ein. Ein neuer § 11 Abs. 1.1 fügt *weitere* fünfzehn Prozent des Marktwerts als zusätzliche Entschädigung hinzu, die innerhalb von drei Tagen nach Räumung und Übergabe der Immobilie fällig ist – *unter der Voraussetzung*, dass der Eigentümer den Zugang für das Beschreibungsprotokoll nicht behindert, den Vertrag unterzeichnet oder als unterzeichnet gilt und die Immobilie fristgerecht räumt. Bei Teilenteignungen gilt ein Restgrundstück als „unbedeutend“, wenn fünfundsiebzig Prozent oder mehr enteignet werden, und der Eigentümer kann den Erwerb des Restgrundstücks verlangen, wenn dessen Marktwert um fünfundzwanzig Prozent oder mehr sinkt.

sowie das Recht des Eigentümers, den Bewerter zu benennen. Dasselbe Gesetz räumt dem Eigentümer nach der Benachrichtigung und vor der Auswahl des Bewerbers eine Frist von zwei Wochen ein, um einen Bewerter zu benennen, der dann beauftragt werden muss; andernfalls wird der Bewerter im Rahmen eines staatlichen Verfahrens ausgewählt, das durch den Regierungsbeschluss Nr. 882-N vom 18. Juni 2026 festgelegt wurde und fünf Monate nach seiner offiziellen Veröffentlichung am 19. Juni 2026 in Kraft tritt. Es handelt sich dabei nicht um eine einfache Auslosung. Die Software des Katasterausschusses wählt fünf Bewerber zufällig aus dem Register aus; deren Identitäten werden voreinander geheim gehalten; jeder hat drei Arbeitstage Zeit, um ein versiegeltes Preisangebot einzureichen; und das Programm ernennt denjenigen, der den niedrigsten Preis bietet, wobei nur zwischen gleich hohen Niedrigstangeboten zufällig ausgelost wird. Nur Personen, die gemäß dem Gesetz über die Wertermittlung dazu berechtigt sind, dürfen eine Wertermittlung vornehmen.

Auswirkungen für Gutachter. Armenien hat etwas getan, was keine andere Ländergruppe in dieser Umfrage versucht hat: Es hat eine zweite gesetzliche Erhöhung zusätzlich zur ersten eingeführt und diese von der Mitarbeit des Eigentümers abhängig gemacht; außerdem hat es dem Eigentümer ein Vorzugsrecht bei der Benennung des Bewerbers eingeräumt. Ersteres macht einen Teil der Entschädigung zu einer Anreizzahlung; Letzteres geht auf die in Kenia, Georgien und der Türkei gleichermaßen geäußerte Kritik ein – dass der Bewerter der enteignenden Behörde angehört. Die Ausweidlösung geht darauf weniger gut ein: Eine zufällige Vorauswahl entzieht dem Erwerber die Wahlmöglichkeit, doch die Ernennung des günstigsten verschlossenen Angebots erfolgt nach dem Honorar, und ein aufgrund seines niedrigen Preises ausgewählter Bewerber erweist sich dadurch nicht als unabhängig oder gründlich.

Quelle — Gesetz HO-28-N und Regierungsbeschluss Nr. 882-N, offizielles Rechtsinformationssystem (auf Armenisch): <https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest> und <https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest>.

Aserbaidshan — der höhere Wert aus Marktpreis und Wiederbeschaffungswert zum Stichtag

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das Gesetz der Republik Aserbaidshan Nr. 987-IIIQ vom 20. April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — Über den Erwerb von Grundstücken für staatliche Zwecke — veröffentlicht in der Zeitung „*Azərbaycan*“ Nr. 114 vom 27. Mai 2010; der hier wiedergegebene konsolidierte Text entspricht der auf dem offiziellen Portal e-qanun.az geltenden Fassung (Rahmen 19613, Status „in Kraft“). Es handelt sich um ein Gesetzbuch mit 83 Artikeln, das den gesamten Enteignungsprozess regelt. Die verfassungsrechtliche Grundlage bildet Artikel 29(IV) der Verfassung: Niemand darf ohne gerichtliche Entscheidung seines Eigentums beraubt werden, und die Enteignung von Eigentum für staatliche oder öffentliche Zwecke ist „nur vorbehaltlich einer vorherigen und angemessenen Entschädigung für dessen Wert“ zulässig (*yalnız*

qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə). Artikel 157.9 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ordnet jede Enteignung dem Gesetz von 2010 zu und beschränkt sie auf eine abschließende Liste von Zwecken (staatlich wichtige Straßen und Verkehrswegen, Grenzsicherheit, Verteidigungs- und Sicherheitseinrichtungen, staatlich wichtiger Bergbau, Hafenausbau, Flughäfen).

Die Maßnahme. Artikel 54.1: Jede von der Enteignung betroffene Person hat Anspruch auf eine angemessene Entschädigung (*ədalətli kompensasiya*) gemäß dem Gesetz; gemäß Artikel 54.2 erfolgt die Zahlung auf Kosten des Vorhabens, das die Enteignung erforderlich macht. Artikel 55 sieht zwei Methoden vor: den Marktpreis des Grundstücks gemäß Artikel 58; oder, falls in dem Gebiet kein Grundstücksmarkt besteht (oder der Markt zu dünn ist, um einen tatsächlichen Marktpreis zu ermitteln) oder wenn Ersatzgrundstücke bereitgestellt werden, den Wiederherstellungspreis gemäß Artikel 59. Könnten beide Methoden zur Anwendung kommen, „wird die Methode angewandt, die den höheren Grundstückspreis ergibt“ (Artikel 55 Absatz 2). Artikel 56 listet die zu berücksichtigenden Faktoren auf, beginnend mit einem Wiederherstellungsgrundsatz – die Entschädigung muss so bemessen sein, dass die Vertriebenen in Bezug auf Eigentum, Lebensunterhalt, Einkommen und Lebensstandard nicht schlechter gestellt sind als zuvor – und weiterführend mit Inflation, dem Marktpreis gemäß Artikel 58, Entschädigungen bei Teilenteignung, wenn nur ein Teil entnommen wird (56.1.4), Schäden am sonstigen Eigentum der Person oder am tatsächlichen Einkommen (56.1.5) sowie alle Umzugskosten und Verluste (56.1.6). Artikel 63 fügt eine Entschädigung für Beeinträchtigungen (in den Vereinigten Staaten: Umzugsbeihilfen) hinzu (Rechts-, Vermessungs- und Bewertungskosten, Viehtransport, Einkommensverluste und Übergangszahlungen, Umschulung, Ersatz der Lebensmittelversorgung); Artikel 66 sieht eine Härtezulage bei Enteignung einer Wohnung in Höhe von fünf bis zehn Prozent der Gesamtentschädigung vor, gestaffelt nach der Wohndauer des Antragstellers (fünf Prozent für fünf Jahre, ansteigend auf zehn Prozent ab zehn Jahren); Artikel 72.1 sieht Zinsen in Höhe des Zentralbankzinssatzes zuzüglich eines Prozentpunkts ab Fälligkeit bis zur Zahlung oder Einzahlung vor.

Artikel 58.1 definiert den Marktpreis als den voraussichtlichen Preis, zu dem das Grundstück *in seinem Zustand zum Stichtag* von einem verkaufswilligen Verkäufer an einen kaufwilligen Käufer auf dem freien Markt verkauft würde. Artikel 58.2 legt die Ermittlung mechanisch fest: Es handelt sich um den Durchschnitt der drei höchsten Preise, die in notariell beglaubigten Kaufverträgen für vergleichbare Grundstücke in den drei Monaten vor dem Stichtag ausgewiesen sind, wobei der Radius innerhalb von 100 Metern um das enteignete Grundstück beginnt und auf 250 bzw. 500 Meter, wenn dort kein Markt besteht, und andernfalls aus dem Bezirk oder der Stadt (Artikel 58.3–58.4). Der Wiederherstellungspreis gemäß Artikel 59 ist ein Maß für die Wiederbeschaffungskosten – gleichwertiges Grundstück, das auf denselben Qualitätsstandard gebracht wird, oder eine gleichwertige Wohnung oder ein gleichwertiges Gebäude, zuzüglich Kosten für Abtransport, Eintragung, Planung und Bauunternehmer – und Artikel 59.4 legt fest, dass *keine* Abschreibung abgezogen wird und dass „der Wert des allgemeinen Nutzens, der sich aus dem Erwerb ergibt, nicht vom Wert des erworbenen Grundstücks abgezogen wird“ – eine ausdrückliche Nicht-Aufrechnungsregel innerhalb der Wiederherstellungsmaßnahme.

Das Datum. Die Wertermittlung orientiert sich durchgehend am *siyahıya alınma tarixi* — dem Datum der Bestandsaufnahme (Aufzählung) der Immobilie im Erwerbsverfahren: Zustand zu diesem Zeitpunkt (Artikel 58.1), Vergleichsobjekte aus den drei Monaten davor (§ 58 Abs. 2) sowie nach diesem Datum vorgenommene Verbesserungen, die nicht berücksichtigt werden (§ 57 Abs. 1 Nr. 5).

Was nicht berücksichtigt wird. Artikel 57.1 schließt von der Entschädigungsbemessung aus: den Grad der Dringlichkeit der Enteignung (57.1.1); die Weigerung der betroffenen Person, das Grundstück zu räumen (57.1.2); „den Minderwert des Grundstücks, der sich aus dessen künftiger Nutzung ergeben kann“ (57.1.3) *sowie* „den Mehrwert des Grundstücks, der sich aus dessen künftiger Nutzung ergeben kann“ (57.1.4) — eine beidseitige Nichtberücksichtigung der Wertwirkung der beabsichtigten Nutzung; sowie Aufwendungen für den Wiederaufbau und sonstige Erschließungen des Grundstücks nach dem Stichtag, mit Ausnahme der Instandhaltung bestehender Bauwerke und der fortgesetzten Bewirtschaftung (57.1.5).

Wer bewertet? Eine Bewertungskommission (*qiymatləndirmə komissiyası*), die durch den Enteignungsbeschluss eingerichtet wird, sammelt und analysiert Marktpreis- und Wiederherstellungskosten-Nachweise für das enteignete Grundstück und die angrenzenden Grundstücke, beauftragt einen unabhängigen Bewerter, der im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ausgewählt wird (Artikel 23.1.4), wägt die Vorschläge des Bewerter und die Stellungnahme der Aufsichtsbehörde — die eine Anpassung des empfohlenen Preises nach oben oder unten empfehlen kann, um ihn an den Markt anzupassen (Artikel 24.2) — und legt die Entschädigung für jede betroffene Person fest, wobei der Marktpreis jeder Immobilie gesondert angegeben wird (Artikel 23.1.5). Streitigkeiten und Beschwerden werden gemäß den Artikeln 52 und 75–76 vor Gericht gebracht.

Teilenteignungen und angrenzende Grundstücke. Der durch die Abtrennung entstandene Schaden am zurückbehaltenen Grundstück ist ein zwingender Bewertungsfaktor (Artikel 56.1.4) , und Artikel 60 fügt eine Sonderregelung hinzu, wenn durch die Aufteilung der Restteil für Straßen, Entwässerungsanlagen, Mauern, Brücken und ähnliche Bauwerke genutzt wird. Artikel 61 räumt der enteignenden Stelle die Möglichkeit ein, in Fällen, in denen die für den Teil geforderte Entschädigung dem Preis für die Enteignung des gesamten Grundstücks entspricht oder diesen übersteigt, zu beschließen, auch den Rest zu erwerben. Artikel 62 dehnt den Entschädigungsanspruch auf Personen aus, deren *angrenzendes* Grundstück (von dem kein Teil enteignet wird) durch den Bau oder durch gesetzliche Auflagen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten geschädigt wird – nachteilige Auswirkungen (Entschädigung für den Wertverlust des Grundstücks, das der Eigentümer behält) ohne Enteignung.

Hinweis zur Gültigkeit des Titels. Am 18. Mai 2026 haben die Zivil- und Handelskollegien des Obersten Gerichtshofs, die gemäß Artikel 418-1 der Zivilprozessordnung zur Vereinheitlichung der Rechtspraxis gemeinsam tagten, ein Urteil erlassen (*qərardad*) Nr. 02/2026 zum guten Glauben von Dritten, die dingliche Rechte an Immobilien erwerben (Rechte an der Sache selbst, die gegenüber jedermann wirksam sind – Eigentum, Hypothek, Dienstbarkeit – im Gegensatz zu vertraglichen Rechten) — das Problem der gefälschten Grundbuchkette: Eine Wohnung ging aufgrund einer gefälschten Vollmacht aus den Händen ihres Eigentümers über und wurde zweimal weiterverkauft. Wie in der Entscheidung festgestellt: Die Gerichte müssen, unabhängig von den vorgebrachten Einwendungen, die Gültigkeit der dem Grundbucheintrag zugrunde liegenden Rechtsgeschäfte prüfen; der wahre Eigentümer kann die späteren Verträge nur als nichtig anfechten (*uydurma əqd*, das fiktive Geschäft gemäß § 340 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs), und der fiktive Charakter wird durch eine Gesamtheit von Indizien belegt, wobei ein Einzelindiz selten ausreicht – Verwandtschaft, Freundschaft oder Abhängigkeit zwischen den Parteien, ein Preis, der ohne Grund um ein Vielfaches unter dem tatsächlichen Marktwert liegt, keine Besichtigung der Immobilie, keine Übergabe, wobei der Vermögenswert im Besitz des ursprünglichen Eigentümers verbleibt, Mittel, die mit dem Preis unvereinbar sind, sowie verfahrensrechtliche Passivität (Rn. 43–44). Ein späterer Erwerber ver-

liert den Schutz nur dann, wenn im Register ein Einwand vermerkt war oder er wusste oder nach den Beweisen davon ausgegangen werden muss, dass er wusste, dass der Eintrag falsch war (Rn. 70); ein echter entgeltlicher Erwerber, der sich auf das Grundbuch verlassen hat, behält die Immobilie, und der Rechtsbehelf des enteigneten Eigentümers besteht in Schadensersatzansprüchen gegen den Fälscher, den ersten Erwerber und, im entsprechenden Fall auch gegen den Notar (Rn. 99–104), wobei der Notar gemeinsam und gesamtschuldnerisch mit den anderen Rechtsverletzern haftet, sofern sein berufliches Verschulden nachgewiesen ist. Der Grundsatz von Treu und Glauben schützt keine Erwerbe von gemeinschaftlichem Ehegüterrecht, das ohne die erforderliche Zustimmung veräußert wurde (Bürgerliches Gesetzbuch § 225 Abs. 6), keine Erwerbe aufgrund einer doppelten Eintragung, keine Gegenstände, die nicht privat in Besitz genommen werden dürfen, wie beispielsweise besonders geschützte Naturgebiete, oder unentgeltliche Erwerbe wie Schenkungen (Rn. 74). Die Abteilung weist darauf hin, dass es sich bei der Entscheidung um eine gemeinsame kollegiale Vereinheitlichungsentscheidung und nicht um einen Plenumsbeschluss handelt und dass ihr Datum der 18. Mai 2026 ist – Dokumente, die als „Plenumsleitlinien vom Juni 2026“ verbreitet wurden, beziehen sich auf dieses Dokument.

Straßburger Vermerk. In der Rechtssache *Mammadova und Mammadov gegen Aserbaidtschan*, Nr. 31618/18, stellte eine Kammer der Dritten Sektion am 24. März 2026 einen Verstoß gegen Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 festgestellt, da die Wohnung der Beschwerdeführer in Baku im Jahr 2016 auf der Grundlage eines Gutachtens über „dringenden Baubedarf“ ohne ihre Zustimmung und ohne eines konkreten Rechtsverfahrens, das den Zwangsabriss von Eigentumswohnungen genehmigt hätte: Der Entzug entbehrte einer Rechtsgrundlage. Der Gerichtshof sprach gemeinsam 126.000 Euro als materiellen und 3.000 Euro als immateriellen Schadenersatz zu. Bei dem Fall handelt es sich um eine Feststellung der Rechtmäßigkeit, nicht um eine Wertermittlung, und er wird ausschließlich im Zusammenhang mit dem Entzug von Eigentum erwähnt.

Aserbaidtschan ist kein Mitgliedstaat der Europäischen Union; es ist Mitglied des Europarats und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention. Die Höhe der Entschädigung richtet sich, wie in dieser Übersicht durchgehend, nach nationalem Recht.

Auswirkungen für Gutachter. Die aserbaidtschanische Vorschrift ist in einem für diese Untersuchung ungewöhnlichen Maße mechanisch: Der Marktpreis ist keine Wertmeinung, sondern der Durchschnitt der drei höchsten notariell beglaubigten Vergleichsobjekte innerhalb eines gesetzlich festgelegten Radius und eines Zeitraums von drei Monaten vor dem Stichtag, und der alternative Wiederherstellungspreis ist eine Wiederbeschaffungskostenberechnung unter Berücksichtigung von Abschreibungen und Projektvorteilen, ausdrücklich zugunsten des Eigentümers ausgelegt wird; die beiden Werte werden durch eine gesetzliche „Higher-of“-Regel ermittelt. Das Urteil des Bewerbers konzentriert sich daher auf die Auswahl und Vergleichbarkeit der notariell beglaubigten Transaktionen, auf die beidseitige Nichtberücksichtigung der zukünftigen Nutzung gemäß Artikel 57 sowie auf die separat auszuweisenden Zuschläge – Beeinträchtigung, die fünf- bis zehnprozentige Härtezulage und Zinsen –, von denen keiner in den Wert selbst einfließt.

Anmerkung zur Überprüfung — Die obenstehenden Bestimmungen wurden im aserbaidtschanischen konsolidierten Text auf e-qanun.az (Rahmen 19613; zitierte Passagen wörtlich übernommen) eingesehen, zusammen mit der Verfassung (Rahmen 897, Artikel 29) und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (Rahmen 46944, Artikel 157.9, 225.6, 340.1–340.2) auf demselben Portal. Die Vereinheitlichungsentscheidung Nr. 02/2026 vom 18. Mai 2026 wurde in der vom Obersten Gerichtshof veröffentlichten offiziellen PDF-Datei (supremecourt.gov.az) eingesehen. *Mammadova und Mammadov* wurde auf HUDOC (Eintrag 001-249209) verifiziert. Die am 28. Oktober 2025 verbreiteten Unterlagen – das Gutachten, die Mitteilung an den richtigen Beklagten vom 17. Dezember 2025 sowie die Katasterbandstatistiken – werden hier ausgelassen, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Quelle — Azerbaijani, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz der Republik Aserbaidshan über die Enteignung von Grundstücken für staatliche Zwecke (Nr. 987-IIIQ, 20. April 2010), konsolidierte Fassung, e-qanun.az, <https://e-qanun.az/framework/19613>

Straßburg zur unbegründeten innerstaatlichen Wertermittlung. Aserbaidshan veröffentlicht keine innerstaatliche Rechtsprechung zu Wertermittlungsfällen aus diesem Zeitraum, doch der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte entschied in den Jahren 2025–26 über etwa fünfzehn Abrissfälle in Baku, die in ihrer Gesamtheit eine nachhaltige gerichtliche Kritik an der Art und Weise der Wertermittlung darstellen. Der immer wiederkehrende Mangel ist identisch: Ein nationales Gericht ersetzt ein begründetes Gutachten durch einen Zahlenwert – üblicherweise 1.500 AZN pro Quadratmeter oder ein einseitiges Gutachten des staatlichen Katasteramtes –, ohne dies zu begründen. Im Fall *Islamzade* wurden die vom Gericht festgesetzten 6.107 AZN pro Quadratmeter und die vom Antragsteller vorgeschlagenen 6.248 zugunsten einer einseitigen Stellungnahme von 1.800–2.000; im Fall *Mammadov* wurde ein erstinstanzlicher Schiedsspruch über 354.000 AZN im Berufungsverfahren auf 107.360 bei 1.600 pro Quadratmeter gekürzt, ohne dass das zugrunde liegende Gutachten genannt wurde; im Fall *Aliyeva* wandte das Gericht selbst das frühere Gerichtsgutachten mit einem Wert von 3.180 anstelle eines späteren Gutachtens von 1.500–1.900 an, das keine Methodik enthielt.

Aber auch der Bericht des Beschwerdeführers muss stichhaltig sein. Der Gerichtshof geht nicht wahllos vor, und in diesen Fällen muss das Vorgehen der innerstaatlichen Gerichte von dem des Straßburger Gerichtshofs getrennt betrachtet werden. In der *Rechtssache Niyal* wies das Berufungsgericht in Baku den Bericht des Beschwerdeführers über 4,3 Millionen AZN als „unrealistisch“ zurück und sprach 1.500 AZN pro Quadratmeter zu; das Gericht befand dies für unbegründet und lehnte es dann in der Stufe der angemessenen Entschädigung selbst, dem Gutachten nicht zu folgen, das sich auf Februar 2008 und nicht auf den Zeitpunkt des Eigentumsentzugs bezog und nicht aufzeigte, wie der Betrag zustande kam, und sprach 50.000 EUR zu. In der *Rechtssache „Aliyev und andere“* waren es die innerstaatlichen Gerichte, die den vom Gericht in Auftrag gegebenen Wert für das Gebäude und den von den Klägern angegebenen Wert für das Grundstück zugrunde legten; der Gerichtshof kritisierte sie dafür, dass sie einen Teil des Gutachtens der Beschwerdeführer übernommen und den anderen ohne Begründung verworfen hatten, und hob denselben Bericht vom Januar 2011 selbst auf, da dies nicht der Zeitpunkt der Enteignung war, und sprach eine Entschädigung in Höhe von 75.000 Euro zu. In der *Rechtssache der Rechtssache „Abdullayeva“* waren es die Gerichte in Ganja, die die privaten Gutachten ausschlossen, weil dem Bewerter eine „besondere Zulassung“ fehlte – eine Anforderung, die nach Angaben der Beschwerdeführer bereits 2007 aufgehoben worden war; Das Gericht stellte die Entziehung als rechtswidrig fest und sprach eine Entschädigung in Höhe von 53.000 Euro zu, wobei es unter anderem das Gutachten der Beschwerdeführer zum zweiten Gebäude berücksichtigte. Und im Fall *Mammadova* machten die Beschwerdeführer zudem einen Aufschlag von zwanzig Prozent geltend, der sich auf den Präsidialerlass Nr. 689 vom 26. Dezember 2007 bezog: Das Berufungsgericht in Baku stellte fest, dass der Abriss, der von einer Wohnbaugenossenschaft durchgeführt worden war, nicht im staatlichen Interesse erfolgt war, und das Gericht wies den Anspruch auf den Zuschlag zurück, da sich die herangezogenen Bestimmungen auf Enteignungen im staatlichen Interesse beziehen und die Beschwerdeführer deren Relevanz nicht nachgewiesen hatten.

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist die umfangreichste Rechtsgrundlage zu der Frage, was erforderlich ist, damit ein Bewertungsgutachten einer gerichtlichen Prüfung standhält, und sie ist

durchweg negativ – ein Katalog dessen, was zur Ablehnung eines Gutachtens führt. Falsches Datum, fehlende Methodik, nicht qualifizierter Verfasser, eine Zahl ohne angegebene Grundlage. Ein Bewerter, der sonst nichts in dieser Ausgabe liest, sollte zumindest den Abschnitt zu Aserbaidshans lesen, denn Straßburg hat Fall für Fall dargelegt, welche Mindestanforderungen ein Gutachten erfüllen muss, um überhaupt von Wert zu sein.

Quelle — Alle Fälle wurden in der offiziellen Datenbank des Gerichts eingesehen: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960> (*Mammadov*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845> (*Islamzade*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182> (*Aliyeva*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848> (*Firma Niyal*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849> (*Abdullayeva*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209> (*Mammadova*); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077> (*Aliyev und andere*). Zwei georgische Fälle wurden übermittelt und sind noch nicht entschieden: *LTD Barisakho*, Nr. 54869/22, und *LTD Narikala*, Nr. 32118/23.

Besteuerung

Rechtsbehelfe gegen die steuerliche Wertfeststellung, gegenwärtige Nutzung gegenüber der höchsten und besten Nutzung, Sonderimmobilien und Versorgungsanlagen, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Bewertung von Naturschutzdienstbarkeiten.

Georgia — Eine Versicherungspolice gilt nicht als Nachweis für den Marktwert. Verwaltungskammer, 21. Mai 2025. Für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer hatte der Prüfer den in der Versicherungspolice des Eigentümers angegebenen Wert als Marktwert herangezogen. Als falsch angesehen: Die Immobilie war unter der Auflage einer zwanzigjährigen Beschränkung auf schulische Nutzung erworben worden, und der Steuerpflichtige war aufgefordert worden, stattdessen ein Marktwertgutachten eines kompetenten Sachverständigen vorzulegen. Eine Versicherungssumme beantwortet eine andere Frage – nämlich, was die Wiederherstellung kostet –, und eine Nutzungsbeschränkung bindet den Wert.

Anmerkung zur Überprüfung: Armenien führt ab 2026 die Erhebung einer Grundsteuer in Höhe des vollen „Katasterwerts, der dem Marktwert annähernd entspricht“ ein, gemäß der 2020 beschlossenen schrittweisen Einführung; es konnte keine gerichtliche Entscheidung aus diesem Zeitraum ausfindig gemacht werden. In Aserbaidshans wurden keine Informationen zur steuerlichen Wertermittlung gefunden.

Quelle — *bs-98(2k-24)*, offizieller Text (auf Georgisch): <https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0>.

Kreditvergabe, Zwangsversteigerung und Hypothekenregulierung

Bewertungen bei Kreditvergabe und Umschuldung, Unabhängigkeitsregeln nach GSE, FHA und FIRREA, Klagen auf die Restforderung und die Frage, welchen Schaden die Bewertung tatsächlich verursacht hat.

Georgien — fünf Prozent des Marktwerts, erneut für ungültig erklärt. Urteil vom 1.2.1901 vom 26. März 2026. Die Klage wurde nicht zugelassen, doch das Verfassungsgericht machte von seiner Befugnis zur Ungültigkeitserklärung Gebrauch, und zwar ab 1. Juli 2026 den dritten Satz von § 3 Abs. 3 der Zwangsversteigerungsvorschriften — „Bei der zweiten Wiederholungsauktion beträgt der Ausrufpreis *fünf Prozent* des im Bewertungsbescheid angegebenen Marktwerts“ — für nichtig, da sie eine Norm wiederholte, die das Gericht bereits im Jahr 2019 für nichtig erklärt hatte. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass keine Vorschrift den Bewerter verpflichtet,

bestehende Rechte Dritter zu berücksichtigen, und dass solche Belastungen den freien Marktwert mindern.

Auswirkungen für Gutachter. Eine gesetzlich festgelegte Mindestgebotsgrenze von fünf Prozent des Schätzwertes ist das extremste Beispiel für das Muster, das sich in dieser Frage von Panama über Chile bis nach Portugal zieht – eine offizielle Zahl, die als Mindestgebot fungiert. Das Verfassungsgericht von Georgia hat diese Bestimmung nun bereits zweimal für ungültig erklärt, und beim zweiten Mal musste es sich auf eine Befugnis berufen, die für bereits für ungültig erklärte Normen vorbehalten ist.

Georgien — und die Aufsichtsbehörde darüber, wer die Begutachtung vornehmen darf. Durch Verordnungen der Nationalbank vom März und Juni 2025 wurde die Anweisung zur Immobilienbewertung für Geschäftsbanken geändert: Ein Bewerter darf die Begutachtung nur für Kredite bis zu 150.000 GEL durchführen, ab Juli 2025 auf 200.000 angehoben; darüber hinaus muss der zuständige Bewerter die Besichtigung persönlich vornehmen; andernfalls muss die Immobilie neu bewertet werden. In einem damit zusammenhängenden Verfassungsprozess teilte die Nationalbank dem Gericht als „amicus curiae“ mit, dass beaufsichtigte Kreditgeber „die unbeweglichen Sicherheiten unter dem Marktwert bewerten“, wenn sie Kredite an Privatpersonen vergeben – womit eine Aufsichtsbehörde offiziell feststellte, dass Kreditbewertungen bewusst konservativ ausfallen.

Aserbaidshan – ein Preis weit unter dem Marktwert als Zeichen einer Scheinveräußerung. Das Plenum vom 20. Juni 2025 stellte fest, dass „eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem im Kaufvertrag als Darlehensbetrag angegebenen Betrag und dem durchschnittlichen Marktpreis der Immobilie“ auf einen Scheinkauf hindeutet, der eine Darlehenssicherheit verschleiert, wobei Rückkaufklauseln nur dann gültig sind, wenn sie notariell beglaubigt wurden. Die Zivil- und Handelskollegien des Obersten Gerichtshofs fügten im Mai 2026 hinzu, dass ein Verkauf „zu einem Preis, der ohne triftigen Grund um ein Vielfaches unter dem tatsächlichen Marktwert liegt“, ein Indikator für ein Scheingeschäft ist, allein jedoch nicht ausreicht.

Quelle — Verfassungsgericht Georgiens, 2.1.1901: <https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474>; Verordnungen der Nationalbank, Gesetzblatt: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764>; Verfassungsgericht Aserbaidshans: <https://constcourt.gov.az/az/decision/1520>; Kollegien des Obersten Gerichtshofs: <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esyah-aqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf>.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

Fahrlässigkeit, Vertragsverletzung und selten Betrug zulasten des Sachverständigen; Bandbreite und Fehler-toleranz, Verwendungszweck und Einhaltung der USPAP.

Armenien — jeder Bericht muss in einem Register eingetragen sein, sonst gilt er nicht als Bericht. Zwischen Oktober 2025 und Juli 2026 wurden fünf Änderungen des Gesetzes über die Wertermittlung verabschiedet, wobei die letzte davon von besonderer Bedeutung ist. Das Gesetz HO-286-N führt einen gesetzlich vorgeschriebenen „Bewertungsauftrag“ und ein obligatorisches Online-Registrierungssystem ein: Der Auftrag muss innerhalb von fünf Werktagen nach Vertragsabschluss eingegeben werden; jeder Immobilienbericht wird erfasst und erhält einen Identifikationscode; der Bewerter trägt die Verantwortung für die Daten – und *ein Bericht, dessen Daten nicht erfasst wurden, kann überhaupt nicht als Bewertungsbericht verwendet werden.* Die Aussetzung der Zulassung schränkt den Zugang zum System ein. Das Gesetz ist noch nicht in

Kraft: Es wurde am 18. Juni 2026 verabschiedet und am 10. Juli 2026 offiziell veröffentlicht; es tritt ein Jahr nach der Veröffentlichung, am 11. Juli 2027, in Kraft.

Auswirkungen für Bewerter. Dies ist das wirksamste Instrument in dieser Frage, um eine Wertermittlung nachvollziehbar zu machen: kein Standard, an den sich der Bewerter halten sollte, sondern ein Register, in dem der Bericht ohne Eintrag ungültig ist. Im Vergleich zur polnischen Disziplinarregelung und dem niederländischen Gericht zeigt sich, dass alle drei auf die Nachvollziehbarkeit hinarbeiten – Armenien macht dies ab Juli 2027 zu einer Voraussetzung für die Gültigkeit des Dokuments.

Anmerkung zur Überprüfung: In Georgien wurde nichts gefunden: Weder ein Gesetz über Bewerter noch ein Beschluss der Aufsichtsbehörde aus den Jahren 2025–26 ist im Gesetzblatt veröffentlicht, und die einzigen Rechtsakte, die sich auf die Wertermittlung beziehen, sind die oben unter „Kreditvergabe“ aufgeführten Bankverordnungen. In Aserbaidschan wurde ebenfalls nichts gefunden.

Quelle — Gesetz HO-286-N und die vier früheren Änderungen, amtliches Rechtsinformationssystem (auf Armenisch): <https://www.arlis.am/hy/acts/227815>; <https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest>.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

Streit über den Bewertungsstichtag, Abschlüsse und die Frage, ob eine geplante Parzellierung oder Bebauung hinreichend wahrscheinlich ist.

No decisions in this category this quarter.

Anmerkung zur Überprüfung: Zwei Urteile des georgischen Obersten Gerichtshofs aus dem Jahr 2026 zur Aufteilung von während des Zusammenlebens erworbenem Vermögen und zum gemeinsamen Vermögen wurden vollständig gelesen; keines der beiden enthält eine Entscheidung zur Wertermittlung der Wohnung. In Armenien und Aserbaidschan wurde nichts gefunden.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

Wert zum Todestag, Minderheits- und Fungibilitätsabschlüsse sowie gemischte Immobilien- und Unternehmensbeteiligungen.

Georgien — Aufteilung in natura unmöglich, und keine gegenteiligen Beweise. 8. Mai 2026. Das Miteigentum an zwei Grundstücken wurde durch Versteigerung beendet, da ein vom Gericht bestellter Sachverständiger die Aufteilung in natura für unmöglich befunden hatte und die Miteigentümer keine Gegenbeweise vorgelegt hatten. Die Beweislast liegt bei der Partei, die eine Aufteilung der Immobilie anstelle eines Verkaufs wünscht, und es handelt sich dabei um eine Beweislast, nicht um ein Argument.

Quelle — *as-572-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1>.

Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern und über Abfindungen

»Fair Value« gegenüber dem Marktwert und die Frage, ob ein Substanz- oder Sachwertverfahren angemessen ist, wenn die Immobilie betriebsnotwendiges Vermögen ist.

Georgien — 30 Prozent zu einem Wert von 2.092.533 Lari, gemäß dem Prüfungsbericht des Klägers. 1. April 2026. Beim Ausscheiden eines Gesellschafters aus einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde der Wert eines Anteils von dreißig Prozent im Prüfungsbericht des Klägers auf 2.092.533 GEL festgesetzt, während ein konkurrierender Bericht der Beklagten denselben Anteil mit 810.230 GEL bezifferte; die Berufung war unzulässig. Das Urteil führt die Vermögenswerte auf: Die Gesellschaft erwarb im Januar 2013 drei Grundstücke zur Gründung eines Unternehmens und ein viertes später im selben Jahr. Die Entscheidung hängt von der Wahl zwischen den beiden Gutachten ab und enthält keine Angaben dazu, wie die Grundstücke darin bewertet wurden.

Quelle — *as-1464-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1>.

Versicherung, Sachschaden, umweltbedingte Wertminderung und vertragliche Schadensersatzansprüche

Wert vor und nach dem Schadensereignis, Beseitigungskosten gegenüber dem merkantilen Minderwert, Waldbrände und Kontamination, Sachverständigenverfahren in Versicherungsbedingungen, Optionen und Aufhebung der Gemeinschaft.

Aserbaidshan — der Marktpreis, wenn keine Vergütung vereinbart wurde. Der Beschluss Nr. 10 des Plenums vom 7. Juli 2026 über Streitigkeiten aus Werkverträgen legt fest, wann überhaupt eine Wertermittlung erforderlich ist. Ist die Vergütung vereinbart, ist weder eine Marktpreisermittlung noch ein Sachverständiger erforderlich. Ist dies nicht der Fall, bedeutet „übliche Vergütung“ den durchschnittlichen Marktpreis zum Zeitpunkt der Leistungserbringung, und die Gerichte haben Beweise zu erheben und einen Sachverständigen zu bestellen. Nicht genehmigte Mehrarbeiten, die der Auftraggeber in Anspruch genommen hat, werden aufgrund der ungerechtfertigten Bereicherung zu durchschnittlichen Marktpreisen vergütet, und bei Beendigung eines Pauschalvertrags kann der Maßstab die Kosten für die Fertigstellung sein.

Georgien — das unwidersprochene Gutachten. 16. Februar 2026. Im Fall eines Abwasserschadens in einer Wohnung wurde die Stützung des Berufungsgerichts auf das Gutachten eines unabhängigen Bewerbers bestätigt: Ein Gutachten ist eine Art von Beweismittel, und der Gegner hatte es versäumt, dieses zu widerlegen. Das Spiegelbild der georgischen Enteignungspraxis – bei der das Gericht konkurrierende Gutachten abwägt – ist, dass ein einzelnes, unwidersprochenes Gutachten den Ausschlag gibt.

Quelle — Plenumsbeschluss Nr. 10 (auf Aserbaidshanisch): <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf>; *as-1068-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1>.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

Dies ist der erste Teil der Reihe zum Südkaukasus. Alle drei rechtlichen Rahmenwerke wurden in diesem Beitrag anhand von Primärquellen geprüft; wo ein Gerichtsurteil beschrieben wird, werden dessen Herkunft und etwaige Einschränkungen bei der Überprüfung an der jeweiligen Stelle angegeben. Es werden keine weiteren Rechtsordnungen im Kaukasus behandelt: Georgien, Armenien und Aserbaidshan sind die drei souveränen Staaten der Region, und der Nordkaukasus gehört, wie oben erwähnt, zu Russland.