

Aktuelle Gerichtsurteile der Europäischen Union, unter Einbeziehung von Norwegen, der Schweiz und der Ukraine

KI-ÜBERSETZUNG INS ENGLISCHE AUS DEN LANDESSPRACHEN DER UNTERSUCHTEN MITGLIEDSTAATEN

Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Band 1, Ausgabe 2 • Herbst 2026

DOI: 10.67330/nebcv492

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 Staaten – die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, darunter Irland, sowie Norwegen, die Schweiz und die Ukraine – sind umrandet und schraffiert dargestellt.

Umfang und Quellen

Dieser Beitrag befasst sich mit den in dieser Ausgabe untersuchten Mitgliedstaaten der Europäischen Union – mit deren nationalen Rechtsvorschriften zur Bewertung von Grundstücksrechten, womit hier in erster Linie die Enteignung (Enteignung) und die dafür zu zahlende Entschädigung, sowie die gesetzliche und die Katasterbewertung, Wertsteigerungen und die für die Grundsteuer herangezogenen Bemessungswerte. Die Republik Irland ist ein Mitgliedstaat und wird in diesem Teil behandelt; Moldawien, das weiter unten im Abschnitt zu Rumänien behandelt wird, ist kein Mitgliedstaat. Was die Mitgliedschaft in der Union für diesen Bereich bedeutet und was nicht – und inwiefern dieser gemeinsame Rahmen mit der umfassenderen Garantie gemäß der Europäischen Menschenrechtskonvention zusammenhängt –, wird in der einleitenden Zusammenfassung behandelt und hier nicht wiederholt.

Die meisten Texte wurden in der Landessprache des jeweiligen Mitgliedstaats verfasst und sind an der entsprechenden Stelle gekennzeichnet und mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt; einige wenige wurden auf Englisch verfasst. Das Material wurde anhand von Primärquellen überprüft – Amtsblättern und den Originaltexten der ausstellenden Gerichte oder Ministerien – und Fakten, die auf einer einzigen oder sekundären Quelle beruhen, werden an den entsprechenden Stellen gekennzeichnet.

Mitgliedschaft. Norwegen, die Schweiz und die Ukraine sind keine Mitglieder der Europäischen Union. Norwegen beteiligt sich am Binnenmarkt über den Europäischen Wirtschaftsraum und die Schweiz über bilaterale Abkommen, sodass ein Großteil der hier aufgeführten Rechtsvorschriften auch für sie gilt; die Ukraine ist ein Beitrittskandidat und gemäß dem Assoziierungsabkommen verpflichtet, ihr Recht an das der EU anzugleichen. Moldawien, das im Folgenden gemeinsam mit Rumänien behandelt wird, ist ebenfalls ein Beitrittskandidat. Alle sind Vertragsparteien der Europäischen Menschenrechtskonvention, ebenso wie die Mitgliedstaaten. Wenn sich eine Rechtsprechung auf einen Rechtsakt stützt, der nur für Mitglieder verbindlich ist, wird dies gekennzeichnet.

Enteignung

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

Über Europa wird anders berichtet als über die anderen Regionen, und der Grund liegt im Material. Die meisten dieser Staaten veröffentlichen ihre Entschädigungsregelung in einem Gesetz, während ihre Rechtsprechung nur spärlich oder hinter einer Bezahlschranke zugänglich ist; daher lässt sich lediglich der Rahmen überprüfen: die Maßnahme, das Datum, die Stelle, die den Betrag festlegt, und was laut Gesetz unberücksichtigt bleiben soll. Die folgenden Länderstudien stützen sich daher hauptsächlich auf gesetzliche Vorschriften, werden als Ganzes behandelt und nicht auf die acht Rubriken aufgeteilt, wobei die Entscheidungen des jeweiligen Zeitraums in den Rahmen eingeordnet werden, zu dem sie gehören. Wenn in einer Studie berichtet wird, dass keine Entscheidung gefunden wurde, ist dies eine Feststellung hinsichtlich dessen, was veröffentlicht wurde, nicht hinsichtlich dessen, was gerichtlich verhandelt wurde.

Deutschland – wenn ein Verwaltungswert weichen muss

Deutschland verfügt über eine vollständig gesetzlich geregelte Bewertungsinfrastruktur, und im Berichtszeitraum hat sein oberstes Finanzgericht über die Frage entschieden, die sich durch den gesamten Beitrag zieht: Was geschieht, wenn ein nach einer verwaltungsrechtlichen Formel festgelegter Wert von dem Wert abweicht, den ein Steuerpflichtiger nachweisen kann?

Die Infrastruktur. Die Abschnitte 192 bis 199 des Gesetzes über die Bewertung von Immobilien in New York (*Baugesetzbuch*) legen den Rahmen fest. Abschnitt 194 definiert den *Verkehrswert* — Marktwert. § 195 schreibt die Führung eines „*Kaufpreissammlung*“ vor, einer Sammlung von Kaufpreisen, die die Beweisgrundlage für alle Maßnahmen des Systems bildet. § 196 regelt die Ermittlung und Veröffentlichung von *Bodenrichtwerte*, den Standardgrundstückswerten. Die Arbeit wird von *Gutachterausschüsse*, gesetzlich vorgeschriebenen Sachverständigenausschüssen, durchgeführt, deren Daten öffentlich zugänglich sind.

Die „*Immobilienwertermittlungsverordnung*“ (ImmoWertV, die Bundeswertverordnung) aus dem Jahr 2021, die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft ist, hat die bisher getrennten Richtlinien in einer einzigen Regulierung zusammengefasst. In § 10 ist der Grundsatz der Modellkonformität (*Grundsatz der Modellkonformität*) festgelegt, der die Behörden und die Gutachterausschüsse unmittelbar bindet und private Bewerter mittelbar betrifft, wenn sie Ausschussdaten verwenden: Ein Bewerter, der *Bodenrichtwerte* oder andere Ausschussdaten verwendet, muss die Vorschriften der ImmoWertV einhalten, nach denen diese Daten abgeleitet wurden.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Merkmale stechen besonders hervor. Das erste ist die obligatorische Erfassung von Kaufpreisen: Eine Rechtsordnung, in der jeder Transaktionspreis gesetzlich erfasst und in abgeleiteter Form zur Verfügung gestellt wird, hat auf der Ebene der Infrastruktur das Beweisproblem gelöst, mit dem die Auswahl von Vergleichsobjekten ansonsten konfrontiert ist. Das zweite Merkmal ist die Modellkonformität, die das *Modell* selbst einschränkt: Daten, die auf der Grundlage einer bestimmten Reihe von Annahmen abgeleitet wurden, dürfen nicht auf eine andere angewendet werden. Ein Bewerter, der den vom Ausschuss ermittelten Grundstückswert zugrunde legt und dann seine eigenen Abschreibungs- oder Kapitalisierungsannahmen darauf anwendet, hat nach diesem Prinzip einen intern inkonsistenten Wert ermittelt. Dass diese Inkonsistenz einen rechtlichen Mangel darstellt und nicht lediglich einen methodischen, ist eher eine Schlussfolgerung dieser Abteilung als eine rechtskräftige Feststellung – eine Schlussfolgerung, die sie zumindest im Kontext des gesetzlich vorgeschriebenen Nachweises eines niedrigeren Wertes (*Nachweis*) für vertretbar hält, der im Abschnitt „*Besteuerung*“ weiter unten erörtert wird.

BVerwG 10 C 3.25 – Eine Wertminderung wird nicht durch eine anderweitige Nutzung geheilt. Am 26. März 2026 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass ein Eigentümer, der einer Naturschutzbeschränkung unterliegt, keine unentgeltliche Wertminderung eines Teils des Grundstücks hinnehmen muss, nur weil die Nutzung auf dem Rest fortgesetzt werden kann. Die Begründung ist die deutsche Antwort auf eine Frage, die sich bei jedem Fall einer Teilbeschränkung stellt: Soll die Immobilie als Ganzes betrachtet werden, sodass eine Belastung eines Teils durch die Freiheit eines anderen Teils aufgefangen wird, oder Teil für Teil, sodass jeder Verlust berücksichtigt wird? Das Gericht vertritt die zweite Auffassung.

BVerwG 11 A 21.24 — Erst Inbesitznahme, dann Entschädigung. Das Urteil vom 23. Juli 2025 erlaubte die vorzeitige Inbesitznahme (*vorzeitige Besitzeinweisung*) einer 110/380-kV-Leitung gemäß § 44b EnWG, wobei die Entschädigung für das spätere Verfahren *Entschädi-*

gungsverfahren vorbehalten blieb. Die bewertungsrechtliche Konsequenz ergibt sich aus dem Zeitpunkt: Wenn die Inbesitznahme Jahre vor der Verhandlung im Entschädigungsverfahren erfolgt, muss dem Bewerter klar sein, welcher Markt laut Gesetz zu berücksichtigen ist – und die Antwort lautet: nicht der Markt zum Zeitpunkt der Verhandlung.

Tagebau Hambach – ein Zweck, der seinen Grund überdauert. Am 24. Juli 2026 wies das Oberverwaltungsgericht Münster (21 D 84/24.AK) die Klage des BUND auf Aufhebung der Enteignung seiner Wiese am Tagebau Hambach aus dem Jahr 2018 abgewiesen, da dort nun keine Kohle mehr abgebaut wird. Der Zweck der Enteignung war nicht aufgegeben worden : Es ging nie nur um Kohle, sondern auch um die Rekultivierung des Tagebaus – Erde für die Dämme des geplanten Sees. Die Berufungszulassung wurde verweigert, und der BUND legte Ende August eine „*Nichtzulassungsbeschwerde*“ ein. Die Entscheidung betrifft die Frage, ob die Enteignung Bestand hat; sie enthält keine Aussagen zu Entschädigung oder Wert.

BVerwG 8 C 12.23 — Gegenleistung, die nicht *Entgelt* war. In dem im Jahr im Jahr 2024 mit einem am 2. September 2025 ergangenen „*Anhörungsrüge*“ entschieden wurde, stellte das Gericht fest, dass es sich bei dem, was übergegangen war, nicht um „*Entgelt*“ handelte – also nicht um eine Gegenleistung. Ob eine Übertragung bezahlt wurde und was als Bezahlung gilt, entscheidet über die Restitution ebenso unmittelbar wie jede Wertermittlung.

BVerwG 11 A 5.24 – die Genehmigung, nicht die Kaution. Wenn eine *bergrechtliche Bewilligung* über ein Meeres-Sand- und Kiesfeld von Kabeltrassen durchzogen wird, so besagt das Urteil vom 15. Januar 2025, dass die Entschädigungsgrundlage die durch das Projekt verursachte Wertminderung der ist – nicht die *Verkehrswert* der Lagerstätte selbst. Der Kläger hatte etwa 255 Hektar – rund sechzig Prozent eines etwa 420 Hektar – als unbrauchbar und hatte den Wert der Lagerstätte gefordert; das Gericht antwortete, dass Abbaukosten sowie die rechtlichen und praktischen Risiken des Abbaus reguläre Abzüge darstellen und dass § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG (§) keine *Übernahmeanspruch* gewährt. Was in Anspruch genommen wird, ist ein Förderrecht, und ein Förderrecht ist so viel wert, wie die Förderung nach Abzug aller Hindernisse netto einbringen würde.

VGH München 8 ZB 26.146 — Ablagerungen zählen nur, wenn der Markt sie berücksichtigt. Das Urteil des Bayerischen Gerichts *Leitsatz* vom 17. März 2026 ist die klarste Darstellung dieses Sachverhalts in der europäischen Rechtsprechung dieser Zeit. Kies, Sand und Lehm fallen unter *Grundstücksqualität* gemäß Art. 10 BayEG nur dann, wenn der „*Grundstücksverkehr*“ diese bereits bewertet hat und die Gewinnung objektiv möglich, innerhalb einer absehbaren Zeit realisierbar und rechtlich ungehindert ist. Dass die enteignende Behörde den Kies später selbst abgebaut hat – hier für ein Autobahnrückhaltebecken – ist irrelevant: „nur, was dem Klä, entnommen worden ist“, nur das, was dem Kläger entnommen wurde. Die Entschädigung in Höhe von €12.033 wurde bestätigt, wobei das Erwerbsangebot auf einem Rahmenbewertungsgutachten aus dem Jahr 2015 beruhte.

Auswirkungen für Gutachter. Die beiden letzten Entscheidungen legen gemeinsam eine Disziplin fest, die das Mineral- und Entwicklungspotenzial überall erfordert und die selten eingehalten wird. Eine latente Nutzung fließt nur dann in den Wert ein, wenn drei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind – der Markt zahlt dafür, die Gewinnung ist tatsächlich durchführbar und das Gesetz verbietet sie nicht – und wenn sie einfließt, erfolgt dies abzüglich der Kosten für ihre Realisierung. Das spätere Verhalten der Behörde selbst beweist nichts in Bezug auf diese drei Punkte.

Quelle — BVerwG 10 C 3.25, NWB-Datenbank (auf Deutsch): <https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/>; BVerwG 11 A 21.24 (auf Deutsch): <https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976>; OVG Münster, 21 D 84/24.AK, Pressemitteilung des Gerichts vom 24. Juli 2026 (auf Deutsch; das Urteil selbst wurde nicht gefunden): https://www.ovg.nrw.de/behoeerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php; die spätere „Beschwerde“, Bericht des WDR (auf Deutsch): <https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html>; BVerwG 8 C 12.23, offizieller Urteilstext (Deutsch): <https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0>; BVerwG 11 A 5.24, offizieller Urteilstext (deutsch): <https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0>; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (offizielles PDF, deutsch): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False>.

Schweden – eine Maßnahme, die bewusst über den Marktwert hinausgeht

Schweden: Ausgehend vom Marktwert nach oben, gesetzlich vorgeschrieben und aus den angegebenen Gründen.

Die Änderungen des Enteignungsgesetzes aus dem Jahr 2010. Kapitel 4 des *expropriationslagen* wurde mit Wirkung zum 1. August 2010 gemäß Prop. 2009/10:162 (Prop., *Proposition*, ein schwedischer Gesetzentwurf) geändert. Drei Änderungen sind hier von Bedeutung.

Es wurde ein **allgemeiner Aufschlag von fünfundzwanzig Prozent** auf den Marktwert hinzugefügt, berechnet auf der Grundlage des Marktwerts der Immobilie oder des Verlusts des Marktwerts, wenn nur ein Teil enteignet wird. Das erklärte Ziel war nicht die Genauigkeit der Wertermittlung. Vielmehr sollte damit der Tatsache Gewicht verliehen werden, dass der Eigentümer die Immobilie *unfreiwillig* verliert, und einem Gefühl der Ungerechtigkeit entgegengewirkt werden – um sicherzustellen, dass die Enteignung nicht als willkürlich empfunden wird.

Toleranzabzüge wurden abgeschafft. Es ist nicht mehr möglich, einen „*toleransavdrag*“ – einen Toleranzabzug, durch den die Entschädigung um den Schaden gemindert wird, den ein Eigentümer ohne Entschädigung hätte tragen müssen – von der Enteignungsentschädigung oder vom Schadensersatz für Umweltschäden gemäß dem Umweltgesetzbuch vorzunehmen.

Der Erwartungswert wurde eingeführt. Die Entschädigung wurde stärker an den Marktwert angeglichen und umfasst nun auch jenen Teil des Marktwerts, der davon abhängt, dass für die Immobilie eine neue und zuvor nicht genehmigte Nutzung zugelassen wird.

Bemerkenswert ist, dass der Gesetzestext *keine Definition des Marktwerts* enthält. Mögliche Bewertungsmethoden werden in den Vorarbeiten erörtert, und die Wahl zwischen diesen soll sich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls richten.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Punkte, wobei der erste der wichtigste ist.

Der Aufschlag ist keine Bewertungsanpassung und darf nicht als solche behandelt werden. Das Ergebnis des Bewerters ist der Marktwert; die fünfundzwanzig Prozent werden gesetzlich hinzugerechnet, aus einem Grund, der nichts damit zu tun hat, was die Immobilie wert ist. Ein Gutachter, der den Aufschlag in sein Gutachten einbezieht, hat beide Komponenten falsch dargestellt – und einen Wert ermittelt, der nicht dem Marktwert entspricht, ihn aber dennoch so bezeichnet. Wenn ein gesetzlicher oder billigekeitsrechtlicher Zuschlag auf einen Marktwert aufgeschlagen wird, sollten die beiden separat ausgewiesen und gekennzeichnet werden.

Der Erwartungswert ist eine Frage der bestmöglichen Nutzung in gesetzlicher Form. Wenn der Markt bereit wäre, einen bestimmten Betrag für die Aussicht zu zahlen, dass eine derzeit nicht zulässige Nutzung künftig erlaubt sein wird, ist dieser Mehrwert entschädigungsfähig. Um dies zu quantifizieren, bedarf es einer Einschätzung der Wahrscheinlichkeit und des Zeitpunkts

eines Planungsergebnisses, ausgedrückt durch den Betrag, den ein Käufer für diese Aussicht zahlen würde – was sich von der Bewertung der bestehenden Nutzung unterscheidet und in einem Auftrag ausdrücklich festgelegt werden sollte.

Das Fehlen einer gesetzlichen Definition ist eine bewusste Entscheidung, und der Vergleich mit Deutschland ist aufschlussreich. Beide Länder sind europäische Rechtsordnungen des Zivilrechts mit etablierten Bewertungsberufen. Deutschland hat die Methode kodifiziert: Die ImmoWertV ist für Behörden und Gremien verbindlich, und der Grundsatz der Modellkonformität gilt auch für private Sachverständige, die Daten der Gremien verwenden. Schweden legt den Standard fest, definiert jedoch weder den Begriff „Marktwert“ noch die Methode zu dessen Ermittlung, sondern überlässt beides den Umständen des Einzelfalls und den vorbereitenden Unterlagen. Ein Bewerter, der zwischen den beiden Ländern wechselt, muss verstehen, dass in Deutschland eine methodische Abweichung einen Rechtsmangel darstellen kann, während in Schweden die Methode vom Bewerter anhand der Fakten zu begründen ist.

Quelle — Swedish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Prop. 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation* und der Bericht des Zivilausschusses des Riksdag 2009/10:CU21, <https://lagen.nu/prop/2009/10:162>

Frankreich — zwei Termine und eine Zahlung, die geleistet werden muss, um weiterziehen zu können

Die Hauptentschädigung und ihre beiden Zeitpunkte. Die *indemnité principale* stellt die „*valeur vénale*“ des enteigneten Eigentums dar – allgemein erklärt als ein Betrag, der ausreicht, damit der Eigentümer unter normalen Marktbedingungen eine gleichwertige Immobilie zurückkaufen kann. Artikel L. 322-2 des Code de l'expropriation legt den Stichtag fest: Als Wert gilt der Wert zum Zeitpunkt der Entscheidung in erster Instanz.

Die *Nutzung* der Immobilie wird jedoch zu einem anderen Zeitpunkt festgelegt. Gemäß dem selben Artikel L. 322-2 darf nur die tatsächliche Nutzung der Immobilie ein Jahr vor der Eröffnung des öffentlichen Verfahrens berücksichtigt werden. Die Wertermittlung durch Vergleich mit jüngsten Verkäufen ähnlicher Immobilien entspricht der gängigen Praxis der Enteignungsgerichte und nicht dem Wortlaut des Artikels.

Der Artikel endet mit einer Missachtung der Bestimmungen. Unabhängig von der Art der Immobilie dürfen, selbst wenn sie in den Verkaufszahlen erfasst sind, Wertänderungen seit diesem Stichtag, die durch die Ankündigung der Bauarbeiten, durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften oder durch öffentliche Bauvorhaben im Ballungsraum in den drei Jahre vor der Untersuchung im Ballungsraum durchgeführten öffentlichen Bauarbeiten verursacht wurden. Im Text heißt es „*changements de valeur*“ – also „Veränderungen“, nicht „Steigerungen“ –, sodass die Regel in beide Richtungen gilt.

Auswirkungen für Gutachter. In Frankreich wird der Bewertungsstichtag vom Nutzungszeitpunkt getrennt, und diese Trennung wird üblicherweise mit zwei Gründen begründet. Der *Bewertungsstichtag* liegt spät – im Zeitpunkt der Urteilsverkündung –, sodass der Eigentümer nicht durch Verzögerungen benachteiligt wird und einen Betrag erhält, der ausreicht, um den Vermögenswert auf dem Markt in seinem damaligen Zustand zu ersetzen. Der *Zustand der Immobilie* wird frühzeitig – ein Jahr vor der Erhebung – „eingefroren“, damit der Eigentümer keinen Wert schaffen kann, indem er die Nutzung ändert, sobald das Vorhaben – das öffentliche Projekt hinter der Enteignung – was in der US-Praxis unter der „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Regel diskutiert wird – bekannt ist und die Behörde nicht von einer Nutzung profitieren kann, die durch ihr eigenes Projekt

zunichte gemacht wurde. Der letzte Absatz vervollständigt den Mechanismus: Vergleichsobjekte, deren Preise die angekündigten Bauvorhaben bereits widerspiegeln, sind ein Beleg für das Vorhaben „Scheme World“ und müssen angepasst oder außer Acht gelassen werden.

Ein französischer Auftrag verlangt daher die Ermittlung des Wertes – zu heutigen Preisen – einer Immobilie in dem Zustand und zur Nutzung, die sie zu einem bestimmten früheren Zeitpunkt aufwies. Ein Gutachter, der die Immobilie in ihrem derzeitigen Zustand bewertet, hat eine Frage beantwortet, die niemand gestellt hat.

Das Gesetz über die öffentliche Verwaltung (*indemnité de emploi*). Artikel R. 322-5 sieht einen zusätzlichen Betrag für die Kosten der Reinvestition vor. Die in der Praxis angewandte degressive Skala – zwanzig Prozent bis zu €5.000, fünfzehn Prozent bis €15.000, zehn Prozent darüber – entspricht eher der gängigen Praxis als dem Wortlaut des Artikels. Die Entschädigung ist fällig, unabhängig davon, ob der Eigentümer tatsächlich etwas zurückkauft oder nicht, es sei denn, die Immobilie befand sich bereits in den sechs Monaten vor der Erklärung der Gemeinnützigkeit auf dem Markt. Weitere Nebenentschädigungen können geltend gemacht werden.

Auswirkungen für Gutachter. Wie der schwedische Aufschlag handelt es sich hierbei nicht um eine Bewertungsanpassung, und zwar aus demselben Grund: Er ist zu zahlen, obwohl nichts reinvestiert wurde; daher kann er kein Maß für tatsächlich entstandene Kosten sein. Er gleicht die Tatsache aus, dass man zu einer Transaktion gezwungen wird. Die Ausnahme, bei der die Immobilie bereits zum Verkauf stand, bestätigt diesen Punkt genau – ein Eigentümer, der sich für den Verkauf entschieden hatte, wird zu nichts gezwungen und erhält dafür nichts.

Cass. 3^e civ., 9. Oktober 2025 – der schweigsame Eigentümer. In der Rechtssache N^o , Nr. 24-12.637, entschied der Kassationsgerichtshof, dass der Richter, wenn der Eigentümer nicht erscheint, dennoch einen höheren Betrag als das Angebot des Enteigners zusprechen kann, und zwar bis zu dem vom „ *commissaire du gouvernement* “ vorgeschlagenen Betrag. Schweigen begrenzt die Entschädigung nicht auf das, was die enteignende Behörde anzubieten bereit war – eine Regel von tatsächlicher praktischer Bedeutung, da die Eigentümer, die am wenigsten wahrscheinlich erscheinen, diejenigen sind, die am wenigsten in der Lage sind, einen Bewerter zu beauftragen. Die Zahlen verdeutlichen den Wert: Aus einem Angebot von 3.819 „€“ mit 763,80 „€“ für die Wiederinvestition wurde eine Entschädigungssumme von 10.830 „€“ mit 1.874,50 „€“.

Cass. 3^e civ., 12. März 2026 — Auf Anordnung ausgeführte Arbeiten sind nicht spekulativ. Vor der Enteignung durchgeführte Renovierungsarbeiten gelten nicht als „ *travaux spéculatifs* “ — Verbesserungen, die vorgenommen wurden, um die Entschädigung in die Höhe zu treiben — sofern sie aufgrund einer behördlichen Anordnung erfolgten. Es wird unterschieden zwischen einem Eigentümer, der in Erwartung einer Enteignung Verbesserungen vornimmt, und einem, der dies tut, weil die Behörden es verlangt haben, wobei nur der erstgenannte Fall unberücksichtigt bleibt .

Cass. 3^e civ., 23. Oktober 2025 — der Stichtag in einem ZAD. Die Rechtssache Nr. 24-15.040 betrifft den „*date de référence*“ innerhalb einer „*zone d'aménagement différé*“ (Vorkaufrechtszone) und wurde an Caen zurückverwiesen. Wenn eine Vorkaufrechtsregelung bereits seit Jahren besteht, kann das maßgebliche Datum weit vor der Enteignung liegen, und der damals erfasste Markt existiert möglicherweise nicht mehr.

Kurz angemerkt. Drei weitere Entscheidungen aus dem Jahr 2025 beziehen sich eher auf die Verfahrensweise als auf die Maßnahme: CE 22. Juli 2025, Nr.° 501042 zur sofortigen Vollstreckung; Kassationsgericht 5. Juni 2025, Nr.° 23-21.852 zur Erbensuche; sowie Kassationsgericht 28. Mai 2025, Nr.° 23-19.940, mit der ein Enteignungsbeschluss aufgehoben wurde, da eine Teilenteignung, die Grundstücksgrenzen verändert, ein vorheriges Vermessungsdokument erfordert (*procès-verbal d’arpentage*). Bei Volumenparzellen ist die maßgebliche Entscheidung der Dritten Kammer vom 20. März 2025, Nr.° 25-70.001 : Das Recht des Eigentümers, den Kauf zu verlangen (*droit de délaissement*) gemäß Artikel L. 311-2 des Code de l’urbanisme „gilt nicht, à es sich um einen Teil einer Immobilie handelt, die in Volumen organisiert ist“ — was für jeden Bewerter von Bedeutung ist, der aufgefordert wird, ein aufgeteiltes Volumen anstelle einer Parzelle zu bewerten.

Civ. 3^e, 6. März 2025 — Die gesamte Parzelle bestimmt den Teil. Bei einer teilweisen Enteignung wird die Einstufung des Grundstücks zum Stichtag — ob es sich um „*terrain à bâtir*“ handelt, ob es eine privilegierte Lage aufweist — „au regard de l’entière parcelle dont l’emprise a été détachée“, unter Bezugnahme auf die gesamte Parzelle, von der der Streifen abgetrennt wurde, und nicht unter Betrachtung des Streifens allein. Die Entschädigung wird dann auf der Grundlage der tatsächlich enteigneten Fläche berechnet. Eine Fahrbahn oder ein Parkstreifen, die bzw. der aus einem als Baugebiet ausgewiesenen Grundstück herausgeschnitten wurde, wird entsprechend der Art des Grundstücks bewertet und nicht danach, wie der Streifen aussieht.

Civ. 3^e, 8. Januar 2026 — und wer nachweisen muss, dass die Netze unzureichend sind. Wird die Einstufung als „*terrain à bâtir*“ gemäß Artikel L. 322-3 ausschließlich mit der Begründung angefochten, dass die Versorgung für das gesamte Entwicklungsgebiet unzureichend sei, so liegt die Beweislast für diese Unzulänglichkeit bei der „*expropriant*“ — die das Gebiet erschließt und allein über die Unterlagen verfügt. Der Stichtag ist ein Jahr vor der öffentlichen Anhörung. Die Verlagerung der Beweislast auf die Partei, die im Besitz der Unterlagen ist, ist keine Bewertungsregel, entscheidet jedoch über mehr Bewertungen als die meisten Bewertungsregeln.

Civ. 3^e, 13. November 2025 — der Restbetrag wird in bar beglichen. Wertminderung des Restgrundstücks — hier der Verlust des Zugangs zur öffentlichen Straße — „ne peut être réparée nature qu’avec leur accord“: Ein vom Enteigner angebotenes Wegerecht kann nicht an die Stelle der Geldentschädigung treten, wenn die Eigentümer es ablehnen. Der Enteigner darf einen Abtrennungsschaden nicht durch die Auferlegung einer von ihm selbst gewählten Abhilfemaßnahme beheben.

Verfassungsrat, 19. Juni 2026 — das Gebiet mit mehreren Standorten. Mit der Entscheidung 2026-1206 QPC wurde der zweite Satz von Artikel L. 322-3, Absatz 2^o, vorbehaltlich eines Vorbehalts bestätigt: Die Beurteilung der Angemessenheit der Versorgungseinrichtungen auf der Ebene einer gesamten ZAC mit mehreren Standorten ist nur zulässig, wenn die Standorte über gemeinsame Netze oder Kapazitäten verfügen. Andernfalls wird jeder Standort separat bewertet. Der Vorbehalt ist von Bedeutung, da die Alternative – eine zonenweite Beurteilung der Erschließung – es einer Behörde ermöglichen würde, den Status als Baugrundstück an einem erschlossenen Standort zu untergraben, indem sie auf einen nicht erschlossenen Standort am anderen Ende der Stadt verweist.

Quelle — Cass. 3^e civ., 9. Oktober 2025, Nr.° 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (Amtlicher Text, auf Französisch verfasst): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167>, sowie <https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca>, sowie die kammerinterne „Lettre“

Nr.° 19 (Januar 2026): <http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique>; Nr.° 24-16.458, Kommentar eines Praktikers (Französisch): <https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/>; Nr.° 24-15.040, Légifrance (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513>; die drei kurz erwähnten Entscheidungen, Fachkommentar (Französisch): <https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/>; Nr.° 23-19.940, Légifrance (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573>; Stellungnahme Nr.° 25-70.001, Légifrance (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943>; Nr.° 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971>; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511>; n° 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413>; Verfassungsrat, décision n° 2026-1206 QPC (offiziell): <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm>.

Quelle — French, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz über die Enteignung im öffentlichen Interesse, konsolidierte Fassung (codes.droit.org; Legifrance hat den automatisierten Zugriff zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gesperrt), <https://codes.droit.org/>

Niederlande — volle Entschädigung, keine Wert

Volledige schadeloosstelling gemäß dem Omgevingswet. Das Enteignungsgesetz (Onteigningswet) wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2024 in das Gesetz über die Entschädigung bei Enteignung (*Omgevingswet*) integriert. Der Leitgedanke bleibt unverändert und ist im Gesetz festgelegt: Eine enteignete Person hat Anspruch auf *vollständige Entschädigung* für alle Schäden, die die unmittelbare und notwendige Folge der zwangsweisen Entziehung sind.

Die Entschädigung setzt sich dementsprechend aus drei Entschädigungsposten zusammen: „*vermogensschade*“ (Eigentumswert), der Wert des verlorenen Eigentums; „*inkomensschade*“ (Einkommensausfall), sei es aufgrund des Verlusts des Grundstücks oder aufgrund der höheren Investitionskosten für einen Ersatz; sowie „*bijkomende schade*“ (Folgeschäden), wie beispielsweise Umzugs- und Anpassungskosten. Das reformierte Verfahren sieht zudem eine „*voorlopige schadeloosstelling*“ (vorläufige Zahlung) vor.

Auswirkungen für Gutachter. Die niederländische Anweisung ist keine Bewertungsanweisung mit zusätzlichen Bestimmungen; es handelt sich um eine Schadensersatzanweisung, bei der die Wertermittlung einen Teilaspekt darstellt. Diese Unterscheidung hat eine praktische Konsequenz, die in dieser Übersicht immer wieder auftaucht: Ein Gutachter, der den Wert der Immobilie angibt, hat damit den Punkt „*vermogensschade*“ abgedeckt, ohne die beiden anderen Punkte zu berücksichtigen, und in einem gewerblichen oder landwirtschaftlichen Fall kann der Ertragswert den Vermögenswert erheblich übersteigen.

Hoge Raad, 17. Oktober 2025 – die „*eliminatiereg*el“ erneut bekräftigt. ECLI:NL:HR:2025:1567 ist die folgenreichste europäische Entscheidung zum Vorhaben dieser Zeit. Wäre das Grundstück ohne das Vorhaben zum Bewertungsstichtag einer anderen Nutzung zugeführt worden, so bildet diese hypothetische Nutzung den Ausgangspunkt für die Bewertung — und ist kein Faktor, der gegen die durch das Vorhaben auferlegte Nutzung abgewogen werden muss. Der Limburg-Schiedsspruch über 807.898 € wurde aufgehoben und die Angelegenheit an den Hof ’s-Hertogenbosch zurückverwiesen.

Rb. Rotterdam, 3. Dezember 2025 — sechs Wohneinheiten und ein Rabatt von dreißig Prozent auf die Miete. Die Sachverständigen bewerteten sechs Wohnrechte auf €1.107.500; das Gericht legte €1.175.000 fest und wich dabei bei einer Einheit davon ab, die es bei leerstehendem

Besitz auf €225.000 statt bei Vermietung auf €157.500 bewertete. Drei Einheiten standen somit leer, und zwar zu €242.500, €247.500 und €225.000, und drei waren vermietet. Die Sachverständigen bezeichneten einen Abschlag von dreißig Prozent wegen des vermieteten Zustands als „gebruikelijk“ und gaben an, diesen aus Marktdaten abgeleitet zu haben; das Gericht befand ihn angesichts der Einwände des Eigentümers für ausreichend begründet. Wiederbeschaffungskosten in Höhe von €157.450 sowie €5.000 für einen Wirtschaftsprüfer wurden als Folgeschaden hinzugerechnet, wodurch sich der zugesprochene Betrag auf €1.337.450 belief; für einen vermeintlichen Aufschlag bei der Vermarktung oder für zukünftige Anlagegewinne wurde nichts zugestanden.

Auswirkungen für Gutachter. Der Abzug von dreißig Prozent für die Belegung wurde aufrechterhalten, da die Sachverständigen ihn mit Marktdaten untermauerten und das Gericht ihn trotz des Einspruchs des Eigentümers prüfte – ein üblicher Wert wird akzeptiert, wenn seine Quelle nachgewiesen wird. Ausschlaggebend für den Schiedsspruch war die Feststellung, ob eine Einheit vermietet oder leer stand, und dasselbe Gericht wies zwei spekulative Zusatzforderungen der Gegenseite zurück.

Hoge Raad, 16. Mai 2025 — Angemessenheit gegenüber dem festgelegten Stichtag. Der gesetzliche Bewertungsstichtag ist für den Sachverhalt maßgeblich, doch kann „de redelijkheid“ eine Abweichung davon rechtfertigen, wenn dies erforderlich ist, um sicherzustellen, dass dem Eigentümer der tatsächliche Wert ausgezahlt wird. Hatte der Eigentümer den Restgrundstück bereits vor dem Bewertungsstichtag verkauft, stand dieser Verkauf jedoch in direktem Zusammenhang mit der bevorstehenden Enteignung – deren Grenzen sich ausschließlich nach dem Vorhaben richteten –, so kann das Grundstück als Ganzes bewertet werden. Eine durch das Projekt erzwungene Veräußerung ist keine eigenständige Handlung des Eigentümers, und die Regelung zum Stichtag darf diese nicht zu einer solchen machen.

Rb. Oost-Brabant, 8. April 2026 — Klage des Mieters. Die Forderung des Mieters *schadeloosstelling* wurde auf €4.700 festgesetzt, und der Enteigner darf sich dieser nicht entziehen, indem er den Eigentümer bezahlt, um die Angelegenheit mit den Mietern zu regeln. Die Sachverständigenkosten beliefen sich auf €9.571 — mehr als das Doppelte des zugesprochenen Betrags, was an sich schon eine bemerkenswerte Tatsache hinsichtlich der wirtschaftlichen Aspekte kleiner Entschädigungsansprüche ist.

Rb. Zeeland-West-Brabant — Geld, kein Grundstück. Nach dem Omgevingswet besteht der Anspruch auf eine Entschädigung in Geld; ein Grundstückstausch ist nicht vorgesehen, und die Höhe der Entschädigung wird im Zivilverfahren festgelegt. Ein Bewerter, der im Rahmen eines Vergleichs Ersatzgrundstücke anbietet, sollte wissen, dass der Eigentümer das Recht hat, diese abzulehnen.

Quelle — HR 17. Oktober 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567 (auf Niederländisch): https://www.avdr.nl/jurisp_rudentie/hoge-raad-17-oktober-9/ und <https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatie-regel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g;> Amtsgericht Rotterdam, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, offizielles PDF (Niederländisch): https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756; HR 16. Mai 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, offizieller Text (niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757>; Rb. Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233>; Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (Niederländisch): <https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/>.

Quelle — Dutch, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Informationsstelle für

Spanien — der von einer Jury festgelegte Preis

Justiprecio sowie die „Jurados“. Das Gesetz über die Zwangsenteignung (Ley de Expropiación Forzosa) vom 16. Dezember 1954 bleibt das maßgebliche Gesetz. Können sich die Parteien nicht einigen, wird der „justiprecio“ — der „angemessene Preis“, der Entschädigungsbetrag bei Enteignungen nach spanischem Recht — wird von einer „Jurado Provincial de Expropiación Forzosa“ festgelegt, die in jeder Provinzhauptstadt unter dem Vorsitz eines vom Präsidenten der „Audiencia“ benannten Richters gebildet wird und aus fünf oder sechs weiteren Mitgliedern („vocales“) besteht, die aus dem staatlichen Rechtsdienst (dem „Abogado del Estado“), dem technischen öffentlichen Dienst, der zuständigen Immobilienkammer, dem Notariat und dem territorialen Rechnungshof stammen. Mehrere Autonome Gemeinschaften betreiben ihre eigenen territorialen oder regionalen Entsprechungen. Jede Seite reicht innerhalb von zwanzig Tagen ein Bewertungsformular ein, und die Jury trifft eine begründete Entscheidung auf der Grundlage des ihr vorliegenden Sachverständigenmaterials. Als Wert wird der Wert zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zur Feststellung des Grundstückswerts (*justiprecio*) zugrunde gelegt, und es gelten die Kriterien des Grundstücksrechts – Real Decreto Legislativo 7/2015 – sowie die Regulierung der Bewertung, Real Decreto 1492/2011.

Auswirkungen für Gutachter. Die Kommission für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden (*Jurado*) ist weder ein Gericht noch ein gewöhnliches Verwaltungsorgan, und dieser hybride Charakter ist von Bedeutung. Eine Entscheidung, die von einem ständigen Gremium getroffen wird, das unter richterlichem Vorsitz steht, mit einem kontinuierlichen Strom vergleichbarer Enteignungen befasst ist und eine kodifizierte Regulierung anwendet, wird eine eigene ständige Praxis entwickeln – die ein vor diesem Gremium auftretender Gutachter kennen muss und die sich nicht durch das Lesen des Gesetzes herausfinden lässt. Spanien und Deutschland sind zu unterschiedlichen institutionellen Lösungen für dasselbe Problem gelangt: Deutschland überträgt die Daten und das Modell an gesetzlich vorgeschriebene Sachverständigenausschüsse, Spanien überträgt die Entscheidung selbst an ein ständiges gemischtes Gericht.

Piña de Campos – die Jury fast vervierfacht. Am 2. Juli 2026 erhöhte das Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León einen Schiedsspruch der „Jurado“ bezüglich der für die AVE-Hochgeschwindigkeitsstrecke enteigneten Grundstücke von €1,05 Millionen auf €3,93 Millionen. Der größte Teil der Erhöhung entfällt auf den Grundstückswert: Das Gericht bezifferte den Wert der enteigneten Grundstücke auf über €3 Millionen und stellte fest, dass der vom Geschworenengericht festgesetzte Betrag den tatsächlichen Wert der Grundstücke nicht angemessen widerspiegelte; außerdem fügte es Entschädigungen für die *ocupación rápida* sowie für den Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche hinzu; In der Gesamtsumme enthalten ist der „*premio de afección*“, der gesetzlich vorgeschriebene Aufschlag für die Enteignung selbst. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und ist hier nur aus einem einzigen Pressebericht bekannt, der keine Angaben zur Bewertungsmethode enthält.

Auswirkungen für Gutachter. Eine fast vierfache Korrektur, die hauptsächlich auf den Grundstückswert zurückzuführen ist, zeigt, wie weit die Zahlen eines „Jurado“ von dem abweichen können, was ein Gericht akzeptiert. Die oben beschriebene institutionelle Praxis wirkt in beide Richtungen: Ein ständiges Gremium entwickelt feststehende Bewertungsgewohnheiten, und im Berufungsverfahren werden diese Gewohnheiten auf die Probe gestellt.

STS, 6. Februar 2025 — der höhere Wert aus tatsächlicher und potenzieller Miete. Ländliche Grundstücke, die für einen Militärstützpunkt enteignet wurden, wobei die enteigneten Eigentümer die Vermieter und die enteignende Behörde der Mieter waren, werden gemäß Artikel 36.1a des TRLS 7/2015 bewertet, wobei der *höhere* Wert aus der tatsächlichen und der potenziellen Miete zugrunde gelegt wird – in diesem Fall die tatsächlich erhaltene Miete. Die *justiprecios* ergab sich auf €9.521.103,64 und €20.267.761,91 zuzüglich Zinsen. Es lohnt sich, diese Regel klar zu formulieren, da sie dem üblichen Instinkt zuwiderläuft: Wenn ein Gesetz tatsächliche oder potenzielle Einnahmen vorsieht, wählt der Eigentümer den höheren Betrag, und eine Verwaltung, die die Miete selbst gezahlt hat, kann nicht argumentieren, dass der Markt weniger gezahlt hätte.

STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 — Potenzial, das durch keinen Plan gestützt wird. Das Gericht bestätigte die Bewertung des „*Jurado*“ für das mit Zitrusbäumen bepflanzte Grundstück *suelo rural* unter €mit 17,01 pro Quadratmeter – 2.472 Quadratmeter, was bei €42.048,72 ergibt, bei einer Kapitalisierungsrate von 1,82 Prozent und einem Standortfaktor von 2,67, mit dem Fünf-Prozent-*premio de afección* von €2.102,44 — und abgelehnter Entschädigung für entgangene Bebauungsrechte, da kein Planungsinstrument genehmigt worden war (Artikel 38, RDL 7/2015). Die spanische Antwort auf die Frage nach einer hinreichend wahrscheinlichen künftigen Nutzung ist daher formaler Natur: Das Potenzial erhält erst dann einen Wert, wenn ein Plan vorliegt, und nicht vorher.

Quelle — TSJ Castilla y León, 2. Juli 2026, Pressemitteilung (auf Spanisch): https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html; STS, Kammer 3.^a, 6. Februar 2025, Az. 49/2024, Kommentar (Spanisch): <https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas>; STSJ Comunidad Valenciana 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, Datenbankeintrag (Spanisch): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primer-29-1-26-840738038>. Der Wortlaut des Urteils des TSJ Castilla y León wurde von dieser Abteilung nicht gelesen.

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz über die Zwangsenteignung vom 16. Dezember 1954, konsolidierte Fassung (BOE), <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

Portugal — *Realwert und Zeitwert*, abzüglich des Gewinns aus der Enteignung

Das Gesetz. Die Enteignung wird durch den „Código das Expropriações“ geregelt, der durch das Gesetz Nr. 168/99 vom 18. September 1999 verabschiedet und seitdem fünfmal geändert wurde, zuletzt durch das Gesetz Nr. 56/2008 vom 4. September 2008 geändert wurde. Die Abteilung hat den konsolidierten Text gelesen und die hier wiedergegebenen Bestimmungen mit dem ursprünglichen Text im Amtsblatt (Diário da República, I. Serie-A, Nr. 219 vom 18. September 1999) abgeglichen; beide stimmen in allen im Folgenden zitierten Passagen Wort für Wort überein, und wo eine Änderung einen zitierten Artikel betrifft, wird dies vermerkt.

Die Rechtsvorschrift und das Datum. Artikel 23 Abs. 1 des Gesetzes „ „ besagt die Maßnahme – die „*justa indemnização*“, also die angemessene Entschädigung – und legt im selben Satz das Datum fest. Die Entschädigung zielt nicht darauf ab, den von der „*entidade expropriante*“ (der enteignenden Stelle) erzielten Gewinn zu übertragen, sondern den Verlust auszugleichen, den die Enteignung dem Eigentümer zufügt, entsprechend — „dem tatsächlichen und aktuellen Wert des Vermögenswerts entsprechend seiner tatsächlichen oder möglichen Bestimmung im Rahmen

einer normalen wirtschaftlichen Nutzung“ — dem tatsächlichen und aktuellen Wert des Vermögenswerts entsprechend seiner tatsächlichen oder möglichen Nutzung im Rahmen einer normalen wirtschaftlichen Verwertung, und zwar zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der „*declaração de utilidade pública*“ (der Erklärung des öffentlichen Nutzens, im Folgenden: DUP), unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Umstände und tatsächlichen Gegebenheiten. Artikel 24 Abs. 1 wiederholt die Datumsregel für den Betrag: Die Entschädigung wird unter Bezugnahme auf das Datum der DUP berechnet und bis zum Datum der endgültigen Entscheidung im Verfahren gemäß dem Verbraucherpreisindex ohne Wohnkosten aktualisiert, wie vom Instituto Nacional de Estatística (dem nationalen Statistikamt) für den Ort, an dem sich die Vermögenswerte befinden, veröffentlicht wird.

Was unberücksichtigt bleibt. Artikel 23 Abs. 2 legt fest, dass bei der Ermittlung des Wertes der enteigneten Vermögenswerte die Wertsteigerung (*mais-valia*), die sich aus folgenden Gründen ergibt, nicht berücksichtigt werden darf – „*não pode tomar-se em consideração*“ –:

- a) die DUP der Enteignung selbst („*da própria declaração de utilidade pública da expropriação*“);
- b) öffentliche Bauvorhaben oder Vorhaben, die vor weniger als fünf Jahren fertiggestellt wurden, sofern die Wertsteigerungsabgabe – der „*encargo de mais-valia*“ – nicht erhoben wurde, und in Höhe dieser Abgabe;
- c) luxuriöse oder zweckdienliche Verbesserungen (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*), die nach der in Artikel 10, Absatz 5 vorgesehenen Mitteilung – der Mitteilung, dass ein DUP beantragt wurde;
- d) Machbarkeitsstudien, Lizenzen oder behördliche Genehmigungen, die nach derselben Mitteilung beantragt wurden.

Nr. 3 fügt hinzu, dass kein Faktor, kein Umstand und keine Situation, die zum Zweck der Erhöhung der Entschädigung geschaffen wurden, berücksichtigt werden. Nr. 5 liefert das Gegengewicht: Der Wert, der sich aus den Referenzkriterien der Artikel 26 ff. ergibt, muss dem *tatsächlichen Wert* der Vermögenswerte in einer normalen Marktsituation *entsprechen*, und ist dies nicht der Fall, kann jede Partei beantragen – oder das Gericht von sich aus entscheiden –, dass bei der Wertermittlung andere Kriterien angewendet werden, um diesen Wert zu ermitteln. Die frühere Nr. 4, die eine zu niedrig angesetzte Grundsteuer abzug, wurde durch das Gesetz Nr. 56/2008 aufgehoben.

Die Bodenklassifizierung ist ausschlaggebend für die Berechnung. Das Gesetz „ „, Artikel 25, klassifiziert Böden – ausschließlich für Entschädigungszwecke – in „*solo apto para a construção*“ (für den Bau geeigneter Boden) und „*solo para outros fins*“ (Boden für andere Zwecke). Ein Grundstück ist für die Bebauung geeignet, wenn es über eine Zufahrt sowie über Wasser-, Strom- und Abwassernetze verfügt, die für die Bebauung ausreichend sind; oder wenn es über einen Teil dieser Infrastruktur verfügt, sich jedoch innerhalb eines bestehenden Stadtkerns befindet; oder wenn es durch ein Raumordnungsinstrument dazu bestimmt ist, diese Merkmale zu erlangen; oder über eine zum Zeitpunkt der DUP gültige Parzellierungsgenehmigung (*alvará de loteamento*) oder Baugenehmigung verfügt, die vor der Bekanntgabe gemäß Artikel 10, Nr. 5 beantragt wurde. Alles andere gilt als Grundstück für andere Zwecke.

Artikel 26 bewertet Bauland unter Bezugnahme auf das Gebäude, das bei normaler wirtschaftlicher Nutzung darauf errichtet werden könnte. Das Hauptkriterium ist ein aktualisierter arithmetischer

Mittelwert der Einheitspreise aus Erwerbsgeschäften und steuerlichen Wertberichtigungen vergleichbarer Immobilien in denselben und angrenzenden „*freguesias*“ (Gemeinden) über die drei Jahre der letzten fünf Jahre mit dem höchsten Jahresdurchschnitts, angepasst um bis zu zehn Prozent für das städtische Umfeld. Fehlen solche Nachweise, greift die Verordnung auf ein kostenbasiertes Kriterium zurück: Der Bodenwert wird auf bis zu fünfzehn Prozent der Baukosten festgesetzt, wobei der Prozentsatz je nach Standort, Umweltqualität und örtlicher Infrastruktur variiert und um feste Zuschläge für tatsächlich das Grundstück versorgende Infrastruktur erhöht wird — befestigte Zufahrtsstraße 1,5 Prozent, Gehwege 0,5, Wasseranschluss 1, Kanalisation 1,5, Strom 1, Regenwasserkanalisation 0,5, Kläranlage 2, Gas 1, Telefon 1 — mit einem weiteren Korrekturfaktor von bis zu fünfzehn Prozent für das Fehlen des Risikos und des Aufwands der Bautätigkeit. Artikel 27.⁹ Der Wert von Grundstücken für andere Zwecke wird durch denselben Mittelwert aus Anschaffungskosten und Steuerbewertungen ermittelt und, falls dies nicht möglich ist, anhand der tatsächlichen oder möglichen Erträge zum Zeitpunkt der DUP, unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Bodens und des Untergrunds, der Lage, der Erreichbarkeit, der vorherrschenden Anbaukulturen, des Klimas, der hängenden Früchte und anderer objektiver Umstände.

Wer legt den Betrag fest? Kommt keine Einigung zustande, wird die Entschädigung im Schiedsverfahren festgelegt, wobei die Möglichkeit besteht, bei den ordentlichen Gerichten Berufung einzulegen (Artikel 38, Absatz 1); die Berufung hat nur devolutive Wirkung (sie verweist den Fall an die nächsthöhere Instanz, ohne die Vollstreckung der Entscheidung der Vorinstanz auszusetzen), vor dem Gericht des Ortes, an dem sich das Vermögen befindet (Abs. 3). Das Schiedsverfahren wird von drei *Schiedsrichtern* (Schiedsrichter) durchgeführt, die vom Präsidenten des „*Tribunal da Relação*“ (des Berufungsgerichts) für den Bezirk aus der offiziellen Liste der „*peritos*“ – Sachverständigen – benannt werden (Artikel 45). Gegen den Schiedsspruch kann innerhalb von zwanzig Tagen Berufung eingelegt werden (Artikel 52). Im Berufungsverfahren muss eine Bewertung – die „*avaliação*“ – stattfinden, die unter dem Vorsitz des Gerichts von fünf Sachverständigen („*peritos*“) durchgeführt wird: Jede Partei benennt einen, und die übrigen drei werden vom Gericht aus der offiziellen Liste ernannt (Artikel 61 und 62). Es gibt keine zweite Wertermittlung (Artikel 61, Abs. 6); der Richter legt die Beträge fest (Artikel 66).

Teilenteignungen. Wenn nur ein Teil einer Immobilie enteignet werden soll, kann der Eigentümer die Enteignung der gesamten Immobilie verlangen, sofern der verbleibende Teil nicht anteilig die gleichen Annehmlichkeiten gewährleistet wie die gesamte Immobilie oder sofern die Annehmlichkeiten, die der verbleibende Teil gewährleistet, für den Eigentümer keinen wirtschaftlichen Wert haben, objektiv objektiv festgestellt werden (Artikel 3, Absatz 2). Bei Teilenteignungen berechnen die Schiedsrichter oder Sachverständigen stets getrennt den Wert und die Erträge der gesamten Immobilie sowie der enteigneten und nicht enteigneten Teile; wenn der Restbesitz durch die Aufteilung an Wert verliert oder die Aufteilung andere Verluste oder Belastungen verursacht – einschließlich einer Verringerung der gesamten bebaubaren Fläche oder der Errichtung von Zäunen, wie sie abgerissen wurden – werden diese Beträge separat aufgeführt und zum Wert des entnommenen Teils hinzugerechnet (Artikel 29).

Auswirkungen für Gutachter. Die portugiesische Vorschrift ist eine auf Marktübereinstimmung ausgerichtete Vorschrift, die durch kodifizierte Referenzkriterien umgesetzt wird, und Artikel 23, Nr. 5 legt fest, dass die Übereinstimmung – und nicht die Kriterien – maßgeblich ist: Eine Wertermittlung, die den Artikeln 26.–27.⁹ folgt, muss dennoch anhand des tatsächlichen und aktuellen Wertes auf einem normalen Markt überprüft werden, und das Gesetz selbst sieht das Verfahren vor, von der Berechnung abzuweichen, wenn beide voneinander abweichen. Die zeitliche Regelung ist streng

— es gelten die Umstände zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der DUP, wobei die sich aus eben dieser Erklärung ergebende Wertsteigerung durch Artikel 23, Abs. 2, a) — und die Einstufung des Grundstücks gemäß Artikel 25 ist die erste Festlegung bei jeder Enteignung, da sie die nachfolgende Berechnung bestimmt. Bei einer teilweisen Enteignung verlangt das Gesetz separate Zahlen für das Ganze, den enteigneten Teil und den Rest, wobei Wertminderungen und Abfindungsbeträge separat ausgewiesen und nicht zusammengefasst werden.

STJ, 16. April 2026 — und die Obergrenze bei „Revista“. Im Verfahren 1522/23.0T8PNF.P1.S1 hat das Relação einen Betrag von €604.074,41 für die Parzellen 13 bis 15 festgesetzt, und das Supremo Tribunal de Justiça entschieden, dass ihm gemäß Artikel 66.^o, Nr.^o 5 des Gesetzbuchs keine *revista* hinsichtlich der Höhe zusteht. Das Urteil des Relação vom 24. November 2025 ist nebenbei lesenswert: Die Bodeneinstufung geht der Methode voraus, daher wird Land in einer ökologischen Struktur- oder Naturschutzzone gemäß Artikel 26 bewertet.^o, n.^o 12 Schutzgebiet, während RAN- und REN-Flächen gemäß Artikel 27 unter *solo para outros fins* eingestuft werden müssen: ^o. Der Punkt ist struktureller Natur und wichtiger als die Zahl: In Portugal hat das Berufungsgericht das letzte Wort über den Betrag, und ein Bewertungsstreit wird daher eine Instanz tiefer entschieden, als es ein Anwalt, der an ein oberstes Gericht in der Sache gewöhnt ist, erwarten würde.

Die Grundstücke in Maia – Tiefgaragenplätze fließen in den Bodenwert ein. Für die Grundstücke 47.1 und 47.2 in Maia wurde die angemessene Entschädigung zum Zeitpunkt der Erklärung €1.420.579,61 als „*declaração de utilidade pública*“ festgelegt, und das Gericht entschied, dass Tiefgaragenplätze in den Bodenwert einfließen müssen und nicht als separate bauliche Maßnahme bewertet werden dürfen. Die unterirdische Kapazität ist Teil dessen, was das Grundstück ausmacht, und keine Ergänzung dazu.

TRP, 10. Februar 2025 — die Korrekturfaktoren müssen nachgewiesen werden. Die Relação do Porto bestätigte €225.086,60 auf der Grundlage einer Berechnung, die auf Baukosten von €750 pro Quadratmeter und einem Index von 1,1 m² /m² bei Erreichen des PDM-Höchstwerts, Prozentsätze von zehn Prozent für bestehende Infrastruktur und zwölf Prozent für Lage und Umweltqualität sowie Abzüge von jeweils siebeneinhalb Prozent für die Kosten der Bereitstellung oder Verstärkung der Infrastruktur (Artikel 26.^o, n.^o 9) sowie für das Fehlen eines Baurisikos (n.^o 10). Zwei Faktoren spielen über die reine Arithmetik hinaus eine Rolle. Der Wert wird zum Zeitpunkt der *Erklärung de utilidade pública* ermittelt, und für *solo apto para construção* folgt daraus der *aproveitamento económico normal*, wobei der Wertzuwachs auf fünfundzwanzig Prozent begrenzt ist. Und die wertmindernden Korrekturfaktoren gemäß Artikel 26.^o, Nr.^{os} 9 und 10 erfordern einen konkreten Nachweis — sie stellen keinen Abschlag dar, den der Enteigner geltend machen kann.

TRG, 8. Mai 2025 — die einstimmige *laudo* und wer das Risiko trägt. Bestätigung von €573.464,22 auf 39.522 Quadratmetern — €325,71 pro Quadratmeter Baufläche für Nichtwohngebäude, neun Prozent für die Lage und zehn Prozent für das Risiko — das Relação de Guimarães entschied, dass ein einstimmiger *laudo pericial* nicht hinterfragt werden kann, sofern keine *erro grosseiro* oder ein rechtlich unzulässiges Kriterium vorliegt. Die Begründung für den Risikoabzug ist der interessante Teil: Artikel 26.^o, Nr.^o 10 drückt den berechneten Wert in Richtung Marktwert, gerade *weil* der enteignete Eigentümer kein Baurisiko trägt. Der Eigentümer wird für das Potenzial entschädigt, ohne es selbst tragen zu müssen.

TRP, 4. Juni 2025 — der Schutz vor Flächennutzungsplanung. Artikel 26.^o, Nr.^o 12 ist nicht auf *Einzelgrundstücke* beschränkt *apto para construção* : Er gilt auch für Grundstücke in einer Grün- oder Erholungszone und fungiert als *cláusula de salvaguarda* , der eine Bewertung unter Bezugnahme auf umliegende Gebäude ermöglicht, um einer Manipulation der kommunalen Flächennutzungsplanung entgegenzuwirken . Auf einem 912 Quadratmeter großen Grundstück stieg der Schlichtungswert von €7.012 auf €37.480 – eine fünffache Korrektur und eine Mahnung daran, dass eine Flächennutzungsausweisung, die im Hinblick auf eine Enteignung beschlossen wurde, genau das ist, wogegen die Schutzmaßnahme gerichtet ist.

Quelle — STJ, Az. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 16. April 2026, DGSi (amtlicher Text, auf Portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument>; STJ, Verfahren 6520/18.3T8MAI.P1.S1, offizielles Portal der Rechtswissenschaft (portugiesisch): https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbc1_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY; TRP, Verfahren 1036/22.6T8GDM.P1, DGSi (offiziell, portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a>; TRP, Az. 1522/23.0T8PNF.P1, 24. November 2025, das Urteil des Relação (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument>; TRG, Verfahren 222/20.8T8VFL.G1 (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument>; TRP, Verfahren 210/21.7T8ESP.P1 (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument>.

Anmerkung zur Überprüfung — Die obenstehenden Bestimmungen wurden im konsolidierten Text (Stand: Gesetz Nr. 56/2008) eingesehen, der von der Bezirksstaatsanwaltschaft (Procuradoria-Geral Distrital de Lissabon bereitgestellten konsolidierten Text entnommen und mit dem im Amtsblatt veröffentlichten Text des Gesetzes Nr. 168/99 in seiner verabschiedeten Fassung (Diário da República, I. Serie-A, Nr. 219, 18. September 1999, abgerufen als archivierte Kopie des offiziellen files.dre.pt PDF) abgeglichen. Die Artikel 23, Abs. 1–3, 24, 25, 26, 27, 29, 3, 38, 45, 61 und 62 sind in beiden Texten inhaltlich identisch, soweit es um die hier genannten Punkte geht; Artikel 23, Absätze 5 und 7 wurden durch das Gesetz Nr. 67-A/2007 geändert und Absatz 4 durch das Gesetz Nr. 56/2008 aufgehoben, wie bereits erwähnt. Die beiden oben genannten Verfahren vor dem Supremo Tribunal de Justiça-Verfahren, über die oben berichtet wurde, wurden auf den offiziellen Portalen der Rechtswissenschaft der DGSi und des STJ eingesehen; es wurde kein Schiedsspruch eingesehen.

Quelle — Portugiese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Código das Expropriações (Gesetz Nr. 168/99 vom 18. September), konsolidierter Text, Staatsanwaltschaft des Bezirks Lissabon; Originaltext im Amtsblatt „Diário da República“, I. Serie-A, Nr. 219 vom 18.9.1999, https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=Gesetze

Italien – eine Formel, die für verfassungswidrig erklärt wurde

Testo Unico und das Verfassungsgericht. Die Enteignung wird durch den DPR 327/2001 geregelt (DPR, *Decreto del Presidente della Repubblica*, ein Präsidialdekret), dem Einheitstext, der seit dem 30. Juni 2003 in Kraft ist. Bei gewöhnlichen Enteignungen entspricht die Entschädigung nun dem „*valore venale*“ — dem Marktwert — der Immobilie.

Der Weg zu dieser Entscheidung führte über das Verfassungsgericht, doch der letzte Schritt erfolgte auf gesetzgeberischer Ebene. Mit dem Urteil Nr. 348 aus dem Jahr 2007, das am 24. Oktober 2007 hinterlegt wurde, erklärte das Verfassungsgericht Artikel 5-bis des Gesetzes 359/1992 und folglich die ersten beiden Absätze von Artikel 37 des DPR 327/2001 für verfassungswidrig, mit der Begründung, dass das von ihnen festgelegte Berechnungssystem weitgehend losgelöst vom tatsächlichen Wert der Immobilie war und die fällige Entschädigung erheblich verwässerte. Das beanstandete Kriterium übernahm die Mittelwertformel des neapolitanischen Gesetzes von 1885 – den Mittelwert aus Marktwert und dem ursprünglichen Term der Formel, dem neu bewerteten „*reddito dominicale*“, dem katastermäßigen Grundstückseinkommen – und führte eine weitere Kürzung um vierzig Prozent bei fehlender freiwilliger Abtretung vor; in der Praxis ergab dies etwa dreißig bis fünfzig

Prozent des Marktwerts. Das Gericht entschied nicht, dass die Entschädigung dem vollen „*valore venale*“ entsprechen müsse: Es forderte eine „*serio ristoro*“ – eine angemessene Entschädigung –, die in einem „*ragionevole legame*“ – einem angemessenen Verhältnis – zum Marktwert steht. Es war der Gesetzgeber, der den allgemeinen Maßstab an den Marktwert gekoppelt hat, und zwar durch Artikel 2 Absatz 89 des Gesetzes 244/2007, mit dem Artikel 37 des konsolidierten Textes neu gefasst wurde; und der neu gefasste Artikel 37 behält einen Abschlag von fünfundzwanzig Prozent („*ridotta del venticinque per cento*“) bei, wenn die Enteignung auf die Durchführung von Maßnahmen der wirtschaftlich-sozialen Reform abzielt. Mit Urteil Nr. 293 vom 8. Oktober 2010 hat das Gericht Artikel 43 desselben Textes für verfassungswidrig erklärt.

Auswirkungen für Gutachter. Die allgemeine italienische Vorschrift ist eine Marktwertvorschrift, und das Ergebnis des Gutachters ist der *valore venale*. Der Abschlag von 25 Prozent für Enteignungen im Rahmen wirtschafts- und sozialpolitischer Reformen wird von Gesetz auf diesen Wert angewandt, nicht vom Bewerter, und beide Werte sollten getrennt ausgewiesen werden. Die verfassungsrechtliche Untergrenze, auf der das Gesetz basiert, liegt unterhalb des gesetzlichen Wertes: Was die Verfassung verlangt, ist nicht der volle Marktwert, sondern eine angemessene Entschädigung, die in einem vernünftigen Zusammenhang mit diesem steht, und es war der Gesetzgeber, nicht das Gericht, der den Marktwert als allgemeinen Maßstab gewählt hat.

Cass. civ. I, Nr. 23429/2025 — die Prozentsätze und der Rest. In der Rechtssache „*acquisizione sanante*“ gemäß Artikel 42-bis entschied das Urteil vom 17. August 2025, dass die gesetzlichen Zuschläge von zehn und fünf Prozent für das enteignete Grundstück *und* für die Wertminderung des Restgrundstücks gelten. Wenn ein Gesetz die Entschädigung als prozentualen Aufschlag festlegt, ist die Grundlage, auf die sich der Prozentsatz bezieht, die Gesamtheit der Fragestellung, und Italien hat diese nun zugunsten des Eigentümers beantwortet.

Cass. Nr. 22345/2025 — dauerhafter Schaden und das legalisierte Gebäude. Ein dauerhafter Schaden im Sinne des alten Artikels 46 und des Artikels 44 des DPR 327/2001 liegt nur dann vor, wenn das vor Beginn des Projekts bestehende Gebäude später legalisiert wurde. Ein nicht genehmigtes Bauwerk führt nicht zu einem entschädigungsfähigen dauerhaften Verlust, wie real dieser Verlust auch sein mag.

Cass. Nr. 26240/2025 — Sila und Bereicherung anstelle der Rückgabe. Grundstücke, die im Rahmen eines später für verfassungswidrig erklärten Sila-Kolonisationsdekrets enteignet worden waren, konnten nicht zurückgegeben werden, und der Rechtsbehelf bestand in einer Entschädigung für den Vermögenszuwachs, wobei das Holz separat vergütet wurde. Zwei Maßnahmen in einem Fall: Das Grundstück wurde als Vermögenszuwachs bewertet, das stehende Holz als solches.

Verfassungsgericht Nr. 37/2025 — fünf Jahre, nicht zehn. Das Landesgesetz von Bozen, das eine Frist von zehn Jahren festlegte, innerhalb derer eine auf Enteignung abzielende Planungsbeschränkung keinen Entschädigungsanspruch begründete, wurde für verfassungswidrig erklärt. Die fünf Jahre gemäß Artikel 9 des DPR 327/2001 stellen den „angemessenen Ausgleichspunkt“ dar, und darüber hinaus entsteht die Entschädigungspflicht. Eine Vorbehaltsklausel ist fünf Jahre lang kostenlos und kostet danach Geld – was ebenso sehr eine wertende Feststellung wie eine verfassungsrechtliche ist, da sie den Zeitpunkt festlegt, ab dem die Wertminderung entschädigungsfähig wird.

Cass. Nr. 4673 und Nr. 4781/2025 — der Landwirt und das rechtswidrige Gebäude. Die einem Landwirt gemäß den Artikeln 40 und 42 zustehende zusätzliche Entschädigung darf sich nicht allein auf den „*valore agricolo medio*“ stützen: Sie muss den Marktwert widerspiegeln, einschließlich des Wertes der Ernte und des stehenden Bestands, unter Wahrung des „*ragionevole legame*“ mit dem „*valore venale*“, wie es Artikel 42 der Verfassung vorschreibt. Und Artikel 38 Absatz 2 schließt unbefugte Bauten gänzlich von der Entschädigung aus – es werden nur das Grundstück und die rechtmäßigen Teile vergütet, einschließlich geringfügiger Verstöße, und eine vollständige Entschädigung erfolgt nur, wenn die Gemeinde bescheinigt, dass eine anhängige Regularisierung erfolgreich sein kann.

Cass. Nr. 16036/2025 und Nr. 22638/2026 — die nicht verbotenen Nutzungen. Grundstücke innerhalb eines Abstandstreifens werden nicht automatisch als landwirtschaftlich bewertet: Die Entschädigung muss den tatsächlichen Marktwert widerspiegeln, wobei jede Nutzung zu berücksichtigen ist, die durch die Beschränkung nicht verboten ist – im vorliegenden Fall eine Tankstelle. Und im Juli 2026 forderte das Gericht „*valore venale pieno*“ sogar für als landwirtschaftlich eingestufte Grundstücke, wobei der Sachverständige Zwischen- und Alternativnutzungen abwägen musste, wenn die Parzelle innerhalb des Stadtgebiets liegt und von Wohnbauflächen umgeben ist; ein Angebot von etwa 10.000€, das allein auf der landwirtschaftlichen Produktivität beruhte, wurde zurückgewiesen.

Auswirkungen für Gutachter. Italien ist auf einem anderen Weg zu derselben Frage gelangt, um die es auch im chilenischen Material (im südamerikanischen Teil) und im spanischen Material geht: Ob eine Zweckbestimmung den Wert bestimmt oder ihn lediglich beschreibt. Die italienische Antwort lautet, dass die Ausweisung die äußere Grenze des Rechtmäßigen festlegt und der Markt den Rest entscheidet – die Aufgabe des Bewerter besteht also darin, jede noch zulässige Nutzung zu identifizieren und die wertvollste davon zu bewerten, und nicht darin, die Ausweisungsbezeichnung zu lesen und es dabei zu belassen.

Der Stichtag und der falsche Index. Die Entschädigung wird zum Zeitpunkt des Enteignungsbescheids bemessen, und der gerichtlich bestellte Sachverständige muss den Marktwert *zu diesem Zeitpunkt* rekonstruieren. Es ist unzulässig, eine spätere Wertermittlung heranzuziehen und diese anhand des nationalen Verbraucherpreisindexes zu deflationieren, da die Verbraucherpreise nicht dem Immobilienmarkt entsprechen. *Hinweis:* Diese Angabe stammt aus einer einzigen Kommentarquelle, und das angegebene Datum weist interne Unstimmigkeiten auf; die Quelle sollte überprüft werden, bevor man sich darauf verlässt.

Quelle — Cass. civ. I, Nr. 23429/2025 (auf Italienisch): https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisp_rudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/; Cass. Nr. 22345/2025, ANCI-Kommentar (Italienisch): <https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/>; Cass. Nr. 26240/2025 (italienisch): <https://www.ambienteditratto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/>; Verfassungsgericht Nr. 37/2025, offizielles Merkblatt (italienisch): <https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37/>; Kassationsgericht Nr. 4673/2025, Nr. 4781/2025, Nr. 16036/2025 und Nr. 21545/2025, Fachübersicht (italienisch): <https://tutelaespropri.it/>; Cass. Nr. 22638/2026, Kommentar (italienisch): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/>.

Quelle — Italian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Verfassungsgericht, Urteil Nr. 348/2007 (giurcost.org); Artikel 37 des DPR 327/2001 in der durch das Gesetz 244/2007 geänderten Fassung (Normattiva), <https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html>

Norwegen, Dänemark und Finnland – eine nordische Position und eine abweichende Meinung

Der oben beschriebene schwedische Aufschlag schien zu Beginn dieser Folge wie eine nationale Besonderheit. Das ist er jedoch nicht. Drei der vier untersuchten nordischen Länder zahlen mittlerweile mehr als den reinen Marktwert – und zwar mithilfe von drei verschiedenen Mechanismen –, während das vierte Land dies kategorisch ablehnt.

Norwegen: der höhere der beiden Wertgrundlagen und eine begrenzte dritte. Artikel 105 der Verfassung garantiert eine vollständige Entschädigung — *fullt vederlag* — für Personen, die Eigentum an den Staat abtreten. Das Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch den Staat („*vederlagslova*“) von 1984 setzt dies um, indem es die *höhere* von zwei Maßnahmen vorsieht: *salsverdi* (§ 5), den Preis, den ein gewöhnlicher Käufer zahlen würde, und *bruksverdi* (§ 6), den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks bei seiner gegenwärtigen oder erwarteten zukünftigen Nutzung. Ein dritter Maßstab, die Entschädigung für die Wiedererwerbskosten — „*utgifter til attkjøp*“, § 7 —, ist keine freie Wahl: Er gilt nur für eine selbstgenutzte Wohnung, ein Ferienhaus oder die eigenen Geschäftsräume des Eigentümers und nur dann, wenn ein Wiedererwerb notwendig ist. In keinem Fall darf der Eigentümer aus dem Eingriff einen Gewinn ziehen.

Finnland: ein reformiertes Gesetz und weitere 25 Prozent. Das Gesetz über die Entschädigung für die Nutzung von Grundstücken (*lunastuslaki*) wurde durch das Gesetz Nr. 520/2025, das am 1. August 2025 in Kraft trat, grundlegend geändert, mit dem erklärten Ziel, die Position der Grundstückseigentümer zu stärken und die Entschädigung näher an die volle Entschädigung heranzuführen, die die Verfassung garantiert. Drei Änderungen sind von Bedeutung.

Die Rechtsgrundlage wurde von *käypä hinta* in *markkina-arvo* umformuliert, Marktwert – in den Reformunterlagen als Klarstellung der Terminologie und nicht als Änderung des Niveaus beschrieben. Wesentlicher ist jedoch, dass das Gesetz die Bewertungsmethoden nicht mehr in einer Rangfolge auflistet: Der Marktwert ist anhand einer oder mehrerer zuverlässiger Methoden zu ermitteln, *die zum höchsten Wert der Immobilie führen*. Zudem wird nun automatisch ein fester Aufschlag von fünfundzwanzig Prozent (der neue § 38a§) auf den Marktwert aufgeschlagen, und zwar sowohl bei der Objektentschädigung als auch bei der Nachteilsentschädigung. Der aus der Flächennutzungsplanung resultierende Wert muss ausdrücklich berücksichtigt werden.

Dänemark: Weder mehr noch weniger. § 73 des Gesetzes über die Entschädigung bei Enteignung (*Grundlov*) erklärt das Eigentum für unantastbar und erlaubt eine Enteignung nur dann, wenn das öffentliche Wohl dies erfordert, durch Gesetz und gegen volle Entschädigung. Die dänische Rechtslehre versteht unter voller Entschädigung den Wert des Eigentums im Handel und Gewerbe, wobei der Eigentümer – in der Standardformulierung – *weder besser noch schlechter gestellt* sein soll, als wenn ein gewöhnlicher freier Verkauf stattgefunden hätte. Sowohl die Rechtmäßigkeit als auch die Höhe der Entschädigung können vor Gericht angefochten werden.

Auswirkungen für Gutachter. Nehmen man die vier nordischen Rechtsordnungen nebeneinander, wird die zentrale Frage dieser Untersuchung deutlicher deutlich als bei jeder einzelnen für sich.

Schweden schlägt einen pauschalen Aufschlag von fünfundzwanzig Prozent hinzu, da die Enteignung unfreiwillig erfolgt. Finnland schlägt ab August 2025 denselben Aufschlag von fünfundzwanzig Prozent vor und legt darüber hinaus fest, dass unter den zuverlässigen Methoden diejenige zu bevorzugen ist, die den höchsten Wert ergibt. Norwegen fügt keinen Prozentsatz hinzu, erzielt

jedoch strukturell einen vergleichbaren Effekt, indem es den höheren Wert aus Verkaufswert und Nutzungswert zugrunde legt. Dänemark lehnt all dies ab und behandelt den Eigentümer wie einen gewöhnlichen Verkäufer.

Die drei, die sich für eine Aufwärtskorrektur aussprechen, behaupten nicht, dass die Marktangabe unrichtig sei. Sie argumentieren vielmehr, dass der Marktwert das widerspiegelt, was ein verkaufswilliger Verkäufer erzielt, und dass die vor Gericht stehende Person kein solcher sei. Dänemark entgegnet, dass die Entschädigung für das Eigentum und nicht für die Zurückhaltung des Eigentümers bestimmt sei. Beide Thesen sind schlüssig, und kein noch so großes Bewertungsfachwissen kann zwischen ihnen entscheiden, denn der Streit dreht sich darum, wofür die Entschädigung bestimmt ist, und nicht darum, was irgendetwas wert ist.

Für den Gutachter ist die praktische Konsequenz in allen vier Fällen dieselbe. Der Marktwert ist das Ergebnis der Wertermittlung des Bewerter; der Aufschlag, die Wahl zwischen den Bewertungsgrundlagen oder die Ablehnung beider ist Sache des Gesetzgebers. Würde man diese zusammenfassend darstellen, würde dies die einzige tatsächlich strittige Frage verschleiern.

Für die Ausarbeitung von Anweisungen sind die Konsequenzen noch deutlicher. In Finnland ist die Anweisung, die Methode zu bevorzugen, die den höchsten Wert ergibt, für das für die Festsetzung der Entschädigung zuständige Gremium – das „*lunastustoimikunta*“, die Enteignungskommission – bindend, und ein für dieses Gremium erstelltes Gutachten wird zu dessen Ungunsten gewertet. In Norwegen erfordert der Vergleich von Verkaufswert und Nutzungswert eher zwei Gutachten als nur eines.

Norwegen — Die Kapitalisierungsrate bleibt bei vier Prozent. Am 28. November 2025 entschied der norwegische Oberste Gerichtshof in großer Kammer in den Rechtssachen HR-2025-2364-S und HR-2025-2365-S: Der Kapitalisierungssatz, der bei Enteignungsentschädigungen zur Anwendung kommt, bleibt bei vier Prozent. Ein gerichtlich festgelegter Zinssatz ist ein ungewöhnliches Instrument, und sein Vorteil besteht darin, dass er dem Bewerter die einzige Annahme nimmt, die meist über den Wert nach dem Ertragswertverfahren entscheidet. Ob vier Prozent richtig sind, ist eine Frage, die das Gericht nun zweimal beantwortet hat; was ein Bewerter dagegen tun kann, ist nichts.

Finnland — Gesetzesreform und KKO 2025:19. Das seit dem 1. August 2025 geltende Änderungsgesetz führt den bereits aus Schweden bekannten Aufschlag von 25 Prozent ein. KKO 2025:19 befasst sich mit der „höchsten und besten Nutzung“ () sowie der Behandlung von Erträgen aus Masten auf Waldflächen – eine auf den ersten Blick eng gefasste Rechtsauffassung mit weitreichender Anwendung, da Erträge aus einem Bauwerk, das auf einem Grundstück steht, das ansonsten aufgrund seines Holzbestands bewertet wird, genau die Art von Mischnutzungsfrage darstellen, die durch einen vergleichbaren Verkauf selten geklärt werden kann.

Schweden — die Regelung bleibt unverändert, das Handbuch wurde überarbeitet. Kapitel 4 des „*expropriationslagen*“ sieht nach wie vor den Marktwert zuzüglich fünfundzwanzig Prozent vor. Was sich in diesem Zeitraum geändert hat, sind die Leitlinien: Das Bewertungshandbuch des Lantmäteriet wurde am 10. Juni 2026 aktualisiert. Und in HFD 2025 nicht. 36 vom 15. Oktober 2025 wies das Oberste Verwaltungsgericht einen Antrag auf Vorabentscheidung zur steuerlichen Behandlung von *intrångersättning* für verweigerte Fällungen in Bergwäldern ab – somit bleibt die Frage, wie eine Entschädigungszahlung besteuert wird, gerade in dem Fall offen, in dem die Entschädigung selbst am wenigsten umstritten ist.

Quelle — HR-2025-2364-S und HR-2025-2365-S, Hinweis für Praktiker (auf Norwegisch): <https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente>; Finnisches Änderungs-gesetz und *KKO* 2025:19, Rechtshinweis von Borenus (Englisch): <https://www.borenus.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/>; Lantmateriet, *Handbok värdering*, aktualisiert am 10. Juni 2026 (offizielles PDF, Schwedisch): <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handboker/handbok-var-d.pdf>; HFD 2025 Not. 36 (offizielles PDF, Schwedisch): <https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf>.

Quelle — Norwegian, Danish and Finnish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Norwegischer Kommentar von Fachleuten zu *vederlagslova*; dänischer Kommentar zur Grundloven § 73; Finnischer Kommentar zur Reform des „*lunastuslaki*“ vom 1. August 2025, <https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/>

Belgien – eine verfassungsrechtliche Garantie, drei regionale Verfahren

Die verfassungsrechtliche Maßnahme. Artikel 16 der belgischen Verfassung enthält die Garantie, auf der alles andere beruht: „Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d’utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité“ – niemand darf seines Eigentums beraubt werden, es sei denn aus Gründen des öffentlichen, in den Fällen und in der Weise, wie es das Gesetz vorsieht, und gegen eine gerechte und vorherige Entschädigung. Die Verfassung legt das Maß fest; sie legt nicht das Verfahren fest.

Die regionale Aufteilung. Das Verfahren ist nun regional geregelt. In der Region Flandern unterliegt die Enteignung dem Dekret betreffende onteigening voor het algemeen nut vom 24. Februar 2017 (dem „Vlaams Onteigeningsdecreet“, dem flämischen Enteignungsdekret; Belgisch Staatsblad, das belgische Amtsblatt, vom 25. April 2017, Nr. 2017040219), in Kraft getreten am 1. Januar 2018 und zuletzt geändert durch das Dekret vom 8. März 2024. In der Wallonischen Region ist es das Décret relatif à la procédure d’expropriation vom 22. November 2018 (Nummer 2018206236), in Kraft getreten am 1. Juli 2019. Jedes dieser Dekrete hob für seine Region das Bundesgesetz vom 26. Juli 1962 über das Verfahren in Fällen äußerster Dringlichkeit (Loi relative à la procédure d’urgence en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique) auf; die Justel-Kodifizierung des Gesetzes von 1962 in der Justel-Kodifizierung verzeichnet sowohl regionale Aufhebungen als auch, dass das Gesetz weiterhin in der Region Brüssel-Hauptstadt gilt, wo somit das föderale Recht das Verfahren regelt.

Das flämische Dekret: Norm und Forum. Artikel 3, § 5, übernimmt die verfassungsrechtliche Bestimmung als eigene Regelung des Dekrets: „Eine Enteignung ist gemäß Artikel 16 der Verfassung nur gegen eine angemessene und vorherige Entschädigung möglich“ — Eine Enteignung ist gemäß Artikel 16 der Verfassung nur gegen eine angemessene und vorherige Entschädigung möglich. Das Dekret enthält über diese Vorgabe hinaus keine Bewertungsformel. Die gerichtliche Phase findet vor dem „*vrede rechter*“ (Friedensrichter) statt: Die enteignende Stelle lädt den Eigentümer vor (Artikel 46); der Friedensrichter entscheidet über die Rechtmäßigkeit der Enteignung und über die vorläufige Entschädigung (Artikel 48–53, der vorläufige Betrag in Artikel 52, §1); Stellt er die Rechtmäßigkeit der Enteignung fest, bestellt er im selben Urteil einen „*deskundige*“ – einen Sachverständigen –, dessen Auftrag sowohl die *plaatsbeschrijving* als auch ein Gutachten über die endgültige Entschädigung umfasst (Artikel 50, § 2). Die vorläufige Entschädigung wird innerhalb von fünfzehn Tagen bei der „Deposito- en Consignatiekas“, der offiziellen Hinterlegungsstelle, hinterlegt (Artikel 53). Der Friedensrichter legt dann die endgültige Entschädigung fest (Artikel 58, §§ 1); fällt diese unter den vorläufigen Betrag, erstattet der Eigentümer die Differenz zuzüglich Zinsen (Artikel 58, §§ 2).

Rechtsmittel hinsichtlich der Rechtmäßigkeit und der endgültigen Entschädigung sind gesondert vorgesehen (Artikel 54–56 und 59–61).

Was dabei außer Acht gelassen wird, ist Artikel 62 des Gesetzes „“, der die allgemeine Nichtberücksichtigung vorsieht: „Bei der Festsetzung der Entschädigung für die enteignete Immobilie oder das dingliche Recht wird die Wertsteigerung oder Wertminderung, die sich aus dem Zweck der Enteignung selbst oder aus der Durchführung von Arbeiten, für die die Enteignung genehmigt wurde“ — bei der Festsetzung der Entschädigung wird die Wertsteigerung oder Wertminderung nicht berücksichtigt, die sich aus dem Zweck der Enteignung selbst oder aus der Durchführung der Arbeiten ergibt, für die die Enteignung genehmigt wurde. Artikel 63, § 1, dehnt diese Anweisung auf die Vorgaben des umzusetzenden Raumordnungsplans aus (ein „*ruimtelijk uitvoeringsplan*“, „plan van aanleg“, „voorkeursbesluit“ oder „projectbesluit“); § 2 beschränkt diese planbezogene Nichtberücksichtigung auf Pläne, die nicht länger als fünf Jahre vor dem Enteignungsbeschluss fertiggestellt wurden. Der Erlass enthält keine Bestimmung zur Festlegung des Bewertungsstichtags.

Teilenteignungen. Eigentümer von Grundstücken, von denen nur ein Teil enteignet wird, können von der enteignenden Stelle verlangen, das gesamte Grundstück zu übernehmen, „unter der Voraussetzung, dass das nicht enteignete Grundstück aufgrund der Enteignungen keinen reellen Wert mehr für den Eigentümer hat“ — unter der Voraussetzung, dass das nicht enteignete Grundstück für den Eigentümer aufgrund der Enteignungen keinen realen Wert mehr hat (Artikel 74, § 1); Eigentümer von teilweise enteigneten Bauwerken können die Übernahme des nicht enteigneten Teils des Bauwerks verlangen (Artikel 74, § 2), wobei strittige Fälle in erster Instanz vor den Friedensrichter kommen (Artikel 75).

Das wallonische Dekret in Kürze. Das wallonische Décret vom 22. November 2018 verlegt die gerichtliche Phase an das *tribunal de première instance* (das Gericht erster Instanz) anstatt an das Friedensgericht, mit einer vorläufigen Entschädigung von mindestens neunzig Prozent des Angebots. Darin wird der Begriff definiert: „Der *én* Wert von Immobilien ist der Betrag, der durch den Verkauf der Immobilie unter normalen Bedingungen der Öffentlichkeitsé nach ausreichendem Interesse von Interessenten erzielt wird“ — der Marktwert von Immobilien ist der Betrag, der durch den Verkauf unter normalen Bedingungen der Öffentlichkeit bei ausreichendem Angebot an interessierten Käufern erzielt wird — geschätzt zumindest durch Vergleich mit Übertragungen ähnlicher Immobilien, die zu einem Zeitpunkt getätigt wurden, der so nah wie möglich am vorläufigen Urteil liegt (Artikel 53). Artikel 56 legt die Nichtberücksichtigung in zweierlei Hinsicht fest: Es werden weder der Wertzuwachs noch der Wertverlust berücksichtigt, die sich aus dem umgesetzten Vorhaben, Plan oder Projektgebiet ergeben, noch diejenigen, die sich aus der Verwirklichung des Zwecks des öffentlichen Nutzens ergeben.

Auswirkungen für Gutachter. Ein belgisches Enteignungsverfahren beginnt auf regionaler Ebene, da die Region das Verfahren, den Gerichtsstand und die Ausgestaltung der Enteignung festlegt: Das flämische Dekret schreibt eine angemessene und vorläufige Entschädigung unter Berücksichtigung des Zwecks der Enteignung und der ausgenommenen Bauvorhaben vor (Artikel 62) und schließt innerhalb fünf Jahren sind auch die Durchführungspläne davon ausgenommen (Artikel 63); das wallonische Dekret definiert den Marktwert und stützt sich dabei auf vergleichbare Transaktionen zum Zeitpunkt des vorläufigen Urteils; in Brüssel gilt nach wie vor das föderale Verfahren von 1962. In Flandern stützt sich der vom Friedensrichter festgelegte Betrag auf die Stellungnahme eines einzigen vom Gericht bestellten Sachverständigen, dessen Gutachten über die endgültige Entschädigung im Ernennungsbeschluss selbst vorgesehen ist, und eine Teilenteignung rechtfertigt einen Anspruch auf

vollständige Übernahme nur dann, wenn der Rest für den Eigentümer keinen tatsächlichen Wert mehr hat.

RvVb-A-2526-0327 — sobald der „*vrede rechter*“ mit der Sache befasst ist. Am 11. Dezember 2025 entschied der Raad voor Vergunningsbetwistingen, dass sobald der *vrede rechter* – der Friedensrichter – mit der Angelegenheit befasst ist, der Planungsrat seine Zuständigkeit für die endgültige *onteigeningsbesluit* verliert. Die Entscheidung ist verfahrensrechtlicher Natur und klärt, wo ein flämischer Entschädigungsstreit tatsächlich entschieden wird: vor einem Einzelrichter in erster Instanz, nicht vor dem Verwaltungsgericht, das den Planungsbeschluss überprüft hat.

Quelle — RvVb-A-2526-0327, 11. Dezember 2025, offizielles PDF (auf Niederländisch): <https://dbrb.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf>.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden in den Justel-Konsolidierungen eingesehen, die auf dem offiziellen Portal ejustice.just.fgov.be gehostet werden: dem Vlaams Onteigeningsdecreet (Konsolidierung auf dem Stand des Dekrets vom 8. März 2024), das wallonische Dekret „é“ vom 22. November 2018 sowie das Bundesgesetz vom 26. Juli 1962 (dessen konsolidierte Fassung die flämischen und wallonischen Aufhebungen sowie die fortbestehende Anwendbarkeit in Brüssel berücksichtigt). Artikel 16 der Verfassung wurde unter senate.be eingesehen. Die PDF-Veröffentlichung des flämischen Dekrets im „Staatsblad“ konnte nicht erfolgreich abgerufen werden, daher entsprechen die Artikelnummern denen in der Justel-Konsolidierung. Aus der belgischen Rechtsprechung wurde nur RvVb-A-2526-0327, das oben erwähnt wurde, eingesehen; darin geht es jedoch eher um die Zuständigkeit als um Entschädigungsfragen.

Quelle — Dutch and French, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Flämisches Enteignungsdekret vom 24. Februar 2017 (numac 2017040219) und Décret wallon du 22 novembre 2018 (Numac 2018206236), Justel-Konsolidierte Texte, Belgisches föderales Justizportal, <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel>

Luxemburg — ein Verfahren aus dem Jahr 1979 und eine durch die Planungsgesetze eingeführte Fristregelung

Das Gesetz. Die Enteignung unterliegt dem Gesetz vom 15. März 1979 über die Enteignung aus Gründen des öffentlichen Nutzensé (Mé morial A — das luxemburgische Amtsblatt — ° 25 vom 28. März 1979, S. 500), mit dem das Gesetz vom 17. Dezember 1859 (Artikel 55) aufgehoben wurde. Die Abteilung hat das Gesetz im Original-Amtsblatt und in der Legilux konsolidierten Fassung, die seit dem 24. April 2018 gilt und in der drei Änderungsgesetze verzeichnet sind: das Gesetz vom 25. Juni 2004 (Zuständigkeit und Verfahren der Friedensrichter), das Gesetz vom 30. Juli 2013 und das Gesetz vom 17. April 2018 (beide zum Thema „*aménagement du territoire*“, Flächennutzungsplanung, wobei letzteres das durch ersteres eingefügte neu formuliert). Die Enteignung erfolgt „par autorité e de justice“ – durch gerichtliche Anordnung (Artikel 1^{er}).

Die Maßnahme ist in der Verfassung verankert. Das Gesetz von 1979 enthält keine Bewertungsformel. Die Maßnahme ist verfassungsgemäß: Artikel 36 der Verfassung in der seit 1. Juli 2023 in Kraft getretenen überarbeiteten Fassung sieht vor, dass „Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi“ — Niemand darf seines Eigentums beraubt werden, es sei denn aus Gründen des öffentlichen Interesses und gegen eine angemessene Entschädigung, in den Fällen und in der Weise, wie es das Gesetz vorsieht. *termins par la loi*

Wer legt den Betrag fest? Die öffentliche Nutzung wird per Gesetz oder durch einen Beschluss der „*arrêté grand-ducal*“ zur Genehmigung des Flurplans (Artikel 12) erklärt; die Inbesitznahme

muss innerhalb einer Frist erfolgen, die der Erlass festlegt, höchstens jedoch innerhalb von fünf Jahren. In der gütlichen Phase können Beamte der „administration de l'enregistrement et des domaines“ (Registrierungs- und Staatsvermögensverwaltung) die Entschädigung bis zu einer bestimmten Obergrenze vereinbaren; darüber entscheidet der „comité“ d'acquisition de l'État (Artikel 13). Kommt keine Einigung zustande, bringt der Enteignende die Angelegenheit vor das „tribunal d'arrondissement“ (Gericht für Grundstücksfragen) (Artikel 23). Gibt das Gericht dem Antrag statt, legt es durch einen summarischen Schätzzusatz im selben Urteil vorläufige Entschädigungen in Höhe von mindestens neunzig Prozent des vom Enteignungsberechtigten angebotenen Betrags fest und bestellt im selben Urteil einen oder drei *Sachverständige* zur Erstellung des Beschreibungsprotokolls der Grundstücke und deren Bewertung zu erstellen, wobei es einen Richter beauftragt, Bericht zu erstatten und gemeinsam mit den Parteien und den Sachverständigen den Ort der Begutachtung aufzusuchen (Artikel 28). Die Sachverständigen, die vor Ort vereidigt werden (Artikel 30), legen ein Gutachten vor, das „l'évaluation avec une justification (moté) für die von ihnen vorgeschlagenen Entschädigungssummen (indemnités qu'ils proposent)“ enthält – die begründete Bewertung der von ihnen vorgeschlagenen Entschädigungen (Artikel 33) — nach Anhörung der Parteien (Artikel 34); das Urteil zur Festsetzung der Entschädigung wird innerhalb eines Monats nach Einreichung der Schriftsätze (Artikel 35) erlassen, wobei etwaige Beträge, die über die vorläufige Entschädigung hinausgehen, bei der „Caisse des consignations“ hinterlegt werden (Artikel 36).

Die Datumsregel und die Nichtberücksichtigung. Artikel 12bis, eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juli 2013 und neu gefasst durch das Gesetz vom 17. April 2018, regelt beides für Enteignungen im Zusammenhang mit den staatlichen Planungsinstrumenten. Zunächst die Nichtberücksichtigung: „Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de réévaluation à l'alinéa suivant, s'ils sont provoqués par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol“ — Unabhängig von der Art der Vermögensgegenstände dürfen, selbst wenn sie durch Kaufverträge belegt sind, Wertänderungen, die seit dem Stichtag eingetreten sind, nicht berücksichtigt werden, sofern sie durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften verursacht wurden, die sich aus sektoralen Leitplänen oder Flächennutzungsplänen ergeben. Dann das Datum: Die Vermögenswerte werden unter Berücksichtigung ausschließlich des Wertes des Vermögenswerts bewertet, wie er am Tag vor der ersten Veröffentlichung im Journal officiel des Beschlusses des Ministerrats gemäß Artikel 12, Absatz 2 oder Artikel 19, Absatz 2 des Gesetzes vom 17. April 2018 über die Flächennutzungsplanung — „Il est cependant tenu compte de l'évolution générale du prix des biens“: Die allgemeine Preisentwicklung wird jedoch berücksichtigt. Außerhalb der Planungsfälle gemäß Artikel 12bis legt das Gesetz keinen Bewertungsstichtag fest.

Restbetrag, Aufrechnung und Manipulation. Gebäude, von denen ein Teil erworben werden muss, werden in ihrer Gesamtheit gekauft, wenn der Eigentümer dies vor dem Urteil, das die Begleichung der Entschädigung anordnet, verlangt; das Gleiche gilt für jede Parzelle, deren Fläche durch die Abtrennung auf ein Viertel ihrer Gesamtfläche reduziert wurde, sofern der Eigentümer kein unmittelbar angrenzendes Grundstück besitzt und die verkleinerte Parzelle weniger als zehn Ares umfasst, wobei ein Are hundert Quadratmeter entspricht (Artikel 37). Artikel 38 erlaubt eine Aufrechnung: „Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate et spéciale au restant de la propriété, cette augmentation peut être prise en considération dans l'évaluation du montant de l'indemnité“ — wenn die Ausführung der Arbeiten eine unmittelbare und besondere Wertsteigerung des Restgrundstücks bewirkt, so kann diese Wertsteigerung bei der Be-

messung der Entschädigung berücksichtigt werden. Bauten, Anpflanzungen, Steinbruchaushub und Verbesserungen begründen keinen Entschädigungsanspruch, wenn das Gericht zu der Überzeugung gelangt, dass sie vorgenommen wurden, um eine höhere Entschädigung zu erlangen (Artikel 39). Grundstücke, die erworben, aber nicht für öffentliche Zwecke genutzt wurden, können vom ehemaligen Eigentümer zurückgefordert werden; der Preis wird vom Gericht festgesetzt und ist auf die erhaltene Entschädigung begrenzt (Artikel 51).

Auswirkungen für Gutachter. Die luxemburgische Regelung ist eine verfassungsrechtliche Maßnahme zur angemessenen Entschädigung, die durch gerichtlich bestellte Sachverständige umgesetzt wird: Das Gesetz schreibt das Verfahren vor, nicht die Methode, und die begründete Bewertung gemäß Artikel 33 ist das Dokument, auf dessen Grundlage das Tribunal d'arrondissement handelt. Wird die Enteignung zur Umsetzung eines sektoralen Masterplans oder eines „Plan d'occupation du sol“ vorgenommen, regelt Artikel 12bis beide Aspekte des Auftrags – den Wert zum Tag vor der ersten Veröffentlichung des entsprechenden Regierungsbeschlusses, indexiert lediglich um die allgemeine Preisentwicklung, wobei planbedingte Wertveränderungen ausgeschlossen sind, selbst wenn sie durch Verkäufe belegt sind. Die Aufrechnung gemäß Artikel 38 erfolgt gegen den Restwert, so dass bei einer Teilenteignung die unmittelbare und besondere Wertsteigerung des nicht enteigneten Grundstücks einzeln aufgeführt und nicht ignoriert wird, und Artikel 37 gibt dem Eigentümer festgelegte Schwellenwerte für die Forderung nach einer Vollenteignung vor.

Anmerkung zur Überprüfung — Das Gesetz wurde im Originaltext des Amtsblatts verlesen (Mémorial A ° 25 vom 28. März 1979, abgerufen als offizielles Legilux-PDF) sowie in der konsolidierten Legilux-Fassung, gültig ab dem 24. April 2018 (HTML), in der die Änderungsgesetze vom 25. Juni 2004, 30. Juli 2013 und 17. April 2018 aufgeführt sind; die Artikel 28, 33, 35, 37, 38, 39 und 51 sind in beiden Texten inhaltlich identisch, soweit es um die hier behandelten Punkte geht, und Artikel 12bis erscheint, wie bereits erwähnt, nur in der konsolidierten Fassung. Artikel 36 der Verfassung wurde in der ab dem 1. Juli 2023 geltenden konsolidierten Verfassungsfassung von Legilux eingesehen. Es wurden keine luxemburgischen Gerichts- oder Verfassungsgerichtsentscheidungen zur Enteignungsbewertung eingesehen; es wurde keine Entschädigungsentscheidung aus den Jahren 2024–2026 gefunden.

Quelle — French, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz vom 15. März 1979 über die Enteignung aus Gründen des öffentlichen Nutzes, Mémorial A Nr. ° 25 vom 28. März 1979, S. 500, und konsolidierter Text, gültig ab dem 24.04.2018, Legilux (Amtsblatt des Großherzogtums von Luxemburg), <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424>

Österreich — „Verkehrswert“ und ein für die Gerichte verfasstes Bewertungsgesetz

Die verfassungsrechtliche Untergrenze. Artikel 5 des Staatsgrundgesetzes vom 21. Dezember 1867 über die allgemeinen Rechte der Bürger (StGG, RGBl. Nr. 142/1867 — RGBl., das „Reichsgesetzblatt“), das nach wie vor als Verfassungsrecht in Kraft ist, sieht vor: „Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt“ — Eigentum ist unverletzlich; eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers darf nur in den Fällen und in der Weise erfolgen, die das Gesetz bestimmt.

Kein einheitliches Gesetz: Das Eisenbahngesetz als Vorbild. Österreich verfügt über kein allgemeines Enteignungsgesetz; die sektoralen Gesetze enthalten die Entschädigungsvorschriften, wobei sich mehrere davon auf das Eisenbahngesetz, das Eisenbahn-Enteignungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954 — BGBl., das *Bundesgesetzblatt*, das Bundesgesetzblatt — zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010). Die Entschädigung erfolgt in voller Höhe, nicht in einem festgelegten Wert:

„Das Eisenbahnunternehmen ist verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB. schadlos zu halten“ – das Eisenbahnunternehmen muss den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten Vermögens- § 365 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 4, Abs. 1 EisebEG) schadlos halten. Die Nachteile von Nießbrauchern (Inhaber eines Nießbrauchs – ein zivilrechtliches Recht, das fremde Eigentum zu nutzen und dessen Erträge zu beziehen, ohne dessen Eigentümer zu sein), Nutznießern und Pächtern werden berücksichtigt (§ 5). Die Nichtberücksichtigungen sind in § 7 aufgeführt: Umstände, die offensichtlich herbeigeführt wurden, um höhere Ansprüche zu begründen, werden nicht berücksichtigt (Abs. 1), und „Der Wert der besonderen Vorliebe, dann eine Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erhält, bleiben bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht“ – der Wert der besonderen Zuneigung (: die persönliche oder sentimentale Bindung des Eigentümers) sowie etwaige Wertsteigerungen, die der Gegenstand der Enteignung infolge des Baus der Eisenbahn erfährt, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt (Abs. 2). Die Entschädigung wird in Geld gezahlt (§ 8, Abs. 1).

Teilentziehungen. § 6 EisebEG: Wird nur ein Teil eines Grundstücks enteignet, so berücksichtigt die Festsetzung der Entschädigung nicht nur den Wert des abgetretenen Grundstücks, sondern auch die Wertminderung des verbleibenden Teils – die Abtrennung und Wertminderung des nicht enteigneten Teils werden im Rahmen derselben Entschädigung ausgeglichen.

Wer entscheidet darüber, und wo kann der Betrag neu festgesetzt werden? Die Verwaltungsbehörde beschließt die Enteignung und entscheidet über die Entschädigung im Enteignungsbescheid (§ 17, Abs. 2 EisebEG). Jede Partei kann dann innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheids verlangen, dass die Entschädigung vom zuständigen Landesgericht (dem Regionalgericht) neu festgesetzt wird: „Dem Enteigneten und dem Eisenbahnunternehmen steht es frei, binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides die Festsetzung der Entschädigung bei dem zuständigen Landesgericht ... zu begehren“ (§ 18, Abs. 1). Kommt keine Einigung zustande, „hat diese das Gericht festzusetzen“ – das Gericht legt sie fest (§ 22, Abs. 1). Das Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971) zeigt die sektorale Regelung für Bundesstraßen: „Dem Enteigneten gebührend für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung (§ 1323 ABGB)“ (§ 18, Abs. 1); Wertsteigerungen, die sich aus der Straßenbaumaßnahme ergeben, bleiben unberücksichtigt; eine Wertminderung des Restgrundstücks wird berücksichtigt; ein Eigentümer, dessen Restgrundstück nicht mehr für seinen bisherigen Zweck nutzbar ist, kann den Erwerb des gesamten Grundstücks verlangen, und die Entschädigung bezieht sich auf den Bebauungsplanstatus (Widmung), die zum Zeitpunkt der Kenntnisaufnahme der Gemeinde von der Bundesplanungsabsicht in der öffentlichen Bekanntmachung des Planungsgebiets oder des Vorhabens vorlag. Die Höhe wird im Enteignungsbescheid auf der Grundlage des Gutachtens vereidigter, unparteiischer Sachverständiger gemäß §§ 4 bis 8 EisebEG (§ 20, Abs. 2 BStG); gegen die Höhe kann innerhalb von drei Monaten beim Landesgericht Einspruch eingelegt werden, wobei das EisebEG-Verfahren Anwendung findet (§ 20, Abs. 3 und 5).

Das Bewertungsgesetz. In der gerichtlichen Phase ist die Methode gesetzlich verankert: das Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG, BGBl. Nr. 150/1992) gilt für die Bewertung von Immobilien „in allen gerichtlichen Verfahren“ – in allen gerichtlichen Verfahren (§1). Sein Standardmaßstab: „Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln“ (§2, Abs. 1); die Definition: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicher-

weise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“ — der Marktwert ist der Preis, der üblicherweise für die Sache bei einem Verkauf im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann (§ 2, Abs. 2); besondere Vorlieben und sonstige persönliche, nichtwirtschaftliche Wertzuweisungen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt (§ 2, Abs. 3). §§ 3 bis 7 kodifizieren das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) und überlassen die Wahl der Methode dem Sachverständigen entsprechend dem Stand der Wissenschaft und der vorherrschenden Marktpraxis. Das Gericht zieht einen gerichtlich vereidigten Sachverständigen für das jeweilige Fachgebiet hinzu (§ 8, Abs. 1), wobei der maßgebliche Bewertungsstichtag (Stichtag) im Verfahren festgelegt wird (§ 8, Abs. 2) — das EibEG selbst schweigt zum Bewertungsstichtag, und das BStG verankert lediglich den oben beschriebenen Bebauungsplanstatus.

Auswirkungen für Gutachter. Eine österreichische Enteignungsbewertung ist gemäß dem LBG eine Verkehrswertberechnung, sobald die Angelegenheit vor Gericht kommt, und durchgehend eine Entschädigung nach dem EibEG-Modell: Der Betrag muss den Eigentümer für alle finanziellen Nachteile vollständig entschädigen, wobei der verbleibende Wertverlust im Rahmen der Entschädigung (§ 6 EibEG) und der durch das Projekt verursachte Wertzuwachs sowie etwaige Werte besonderer Vorlieben außerhalb davon (§ 7, Abs. 2). Die zweistufige Zuständigkeit ist für die Abfindung von Bedeutung: Der Verwaltungsbescheid legt einen Betrag auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens fest, und jede Seite hat drei Monate Zeit, die Angelegenheit an das Landesgericht zu verweisen, wo das LBG das Verfahren regelt und die Angabe des maßgeblichen Stichtags vorschreibt. Bei Enteignungen von Straßen ist der zu bewertende Bebauungsplan derjenige, der vor Bekanntwerden der Bundesplanungsabsicht bestand, wodurch Planungsänderungen in beide Richtungen ab diesem Zeitpunkt ausgeschlossen sind.

VfGH E 1783/2025 — Schweigen ist kein Veto. Am 7. Oktober 2025 entschied der Verfassungsgerichtshof, dass ein Eigentümer eine Enteignung nicht durch Verweigerung der Zusammenarbeit verhindern kann: Ernsthafte Versuche eines verhandelten Erwerbs erfüllen die Voraussetzung, und es muss keine Antwort eingeholt werden. Die Auswirkung auf die Wertermittlung ist indirekt, aber real — die gesetzliche Anforderung eines ernsthaften Vorabangebots bezieht sich auf das Angebot selbst, nicht auf die Antwort darauf; daher trägt die diesem Angebot zugrunde liegende Wertermittlung die gesamte Beweislast dafür, dass der Versuch ernsthaft war.

Quelle — VfGH E 1783/2025, Hinweis für Praktiker (auf Deutsch): <https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html>.

Hinweis zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden in den konsolidierten Texten auf dem offiziellen RIS-Portal ([ris.bka.gv.at](https://www.ris.bka.gv.at)) eingesehen: StGG Art. 5; EibEG §§ 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 und 22 (Abs. 1); BStG 1971 §§ 18 und 20; LBG §§ 1, 2, 3–7, 8, 9 und 10. Die zitierten Passagen stammen wortwörtlich aus dem RIS; für das BStG § 18, Abs. 1, wird nur der erste Satz wortwörtlich zitiert, der Rest des Absatzes wird aus dem RIS-Text zusammengefasst. Es konnte im Rahmen dieser Überprüfung kein österreichisches Gerichtsurteil aus den Jahren 2024–2026 zur Enteignungsentuschädigung im RIS verifiziert werden. Die oben erwähnte Entscheidung des VfGH E 1783/2025 wurde in einer Praxisnotiz und nicht im RIS-Text der Entscheidung nachgelesen.

Quelle — German, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsentuschädigungsgesetz (EibEG, BGBl. Nr. 71/1954) und Bundesstraßengesetz 1971, geltende Fassungen, Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>

Estland — Enteignung im öffentlichen Interesse, Enteignung als letztes Mittel

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das „*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*“ (KAHOS) – das Gesetz über den Erwerb von Immobilien im öffentlichen Interesse, in der englischen Übersetzung, veröffentlicht vom „*Riigi Teataja*“ (Staatsanzeiger, Estlands Amtsblatt) – am 6. Juni 2018 verabschiedet und seit dem 1. Juli 2018 in Kraft. Seine §§–48 hob das frühere „*Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*“ (KASVS, Gesetz über die Enteignung von Immobilien von 1995) wie folgt auf: „*Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks*“ – das Gesetz über die Enteignung von Immobilien wird aufgehoben – und § § 41 regelt, dass nach dem alten Gesetz nur noch jene Verfahren abgeschlossen werden, in denen vor dem 1. Juli 2018 ergangen war. Eine Anweisung, die das Enteignungsgesetz nennt, bezieht sich daher für alle seit Mitte 2018 begonnenen Verfahren stattdessen auf dieses Gesetz. Die hier wiedergegebene Fassung ist RT I, 04.12.2024, 10, in Kraft seit dem 1. Januar 2025.

Der Aufbau des Gesetzes erklärt dessen Titel: Der Staat oder die Gemeinde leitet zunächst ein Verwaltungsverfahren zur Enteignung ein, das auf eine Einigung mit dem Eigentümer abzielt (§§ 22, 26–27), und erst wenn keine Einigung zustande kommt, geht die Angelegenheit in einen formellen Enteignungsbeschluss über (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). Die Entschädigungsvorschriften in Kapitel 3 sind für beide Trassen gleich.

In der Bestimmung § 11(1)–(2) heißt es: Der Erwerber muss dem Eigentümer eine Gegenleistung (*tasu*) zahlen, und „*Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad*“ – die Gegenleistung umfasst den Wert der Immobilie sowie den Ersatz des Vermögensschadens und des Einkommensausfalls, sofern vorhanden, die sich unmittelbar aus dem Erwerb ergeben. § 12(3) liefert den maßgeblichen Grundsatz in Form einer Wertermittlung: Die Wertermittlung erfolgt zum Zweck der Entschädigung, und Entschädigung bedeutet, den Geschädigten „in eine Situation zu versetzen, die der Situation so nahe wie möglich kommt, in der sich die Person befunden hätte, wenn kein Erwerb stattgefunden hätte.“

Grundlage ist der Marktwert (*turuväärtus*), mit einer angegebenen Abweichung. Gemäß § § 12(5) wird eine bebaute Immobilie zum Marktwert der Immobilie oder zur Summe aus dem Marktwert des Grundstücks und den abgeschriebenen Baukosten des Gebäudes bewertet, *je nachdem, welcher Wert höher ist*; und wenn die Immobilie von einer natürlichen Person erworben wird und das Gebäude umfasst, das von dieser Person als Wohnsitz genutzt wird, basiert die Bewertung auf der Summe aus dem Marktwert des Grundstücks und den Baukosten des Gebäudes (Änderung von RT I, 06.07.2023, 2, in Kraft seit 16. Juli 2023). Der Marktwert wird im Gesetz an keiner Stelle definiert; § 12(7) schreibt vor, dass das Bewertungsgutachten „unter Berücksichtigung der guten Bewertungspraxis“ erstellt werden muss (*hindamise hea tava*).

Das Datum. § 11(5): „*Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse*“ — Der Wert wird zu dem Zeitpunkt ermittelt, zu dem ein professioneller Bewerter oder die das Verfahren durchführende Behörde den Wert der Immobilie im Verfahren erstmals ermittelt hat. In begründeten Fällen kann die Behörde den Zeitpunkt der Wertermittlung aktualisieren.

Wer führt die Wertermittlung durch? Die verfahrensführende Behörde veranlasst die Wertermittlung (§ 12(1)). Gemäß § 12(2), geändert mit Wirkung vom 1. Januar 2025 (RT I, 04.12.2024, 1),

wird die Wertermittlung entweder bei einem Bewerter in Auftrag gegeben, der über ein Berufszeugnis der Stufe 7 gemäß dem Berufsgesetz verfügt, oder vom *Maa- ja Ruumiamet* – dem Amt für Land und Raumplanung – auf der Grundlage der Transaktionsdaten in der staatlichen Transaktionsdatenbank, die gemäß dem Katastergesetz geführt wird, sowie einer Marktanalyse; die Behörde kann auch eine Methodik anwenden, die gemäß dem Grundstücksbewertungsgesetz, dem Naturschutzgesetz, dem Gesetz über staatliches Vermögen oder einem anderen einschlägigen Gesetz genehmigt wurde.

Was nicht berücksichtigt wird. § 8(2) ist die einzige Ausschlussregel des Gesetzes: Übernommene Verpflichtungen, daraus resultierende Einkommensverluste sowie an der Immobilie *nach Zustellung der Mitteilung über das Enteignungsverfahren* vorgenommene Verbesserungen werden nicht entschädigt. Das Gesetz enthält keine Bestimmung, wonach eine Wertsteigerung oder Wertminderung, die durch das Projekt der enteignenden Behörde (in den Vereinigten Staaten: des Enteigners) verursacht wurde, bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben soll, und es gibt keinen Wertverbesserungsausgleich gegenüber dem Restbetrag.

Teilenteignungen. Wird lediglich ein Teil einer Immobilie enteignet und wird die Immobilie dadurch aufgeteilt oder verliert sie an Wert, sodass ein Teil nicht mehr zweckmäßig genutzt werden kann, so kann der Eigentümer verlangen, dass die gesamte Immobilie (oder ein weiterer Teil davon) enteignet wird oder dass eine (§§ 10 Abs. 1); umgekehrt kann der Eigentümer, wenn der Zweck durch die Enteignung eines Teils erreicht werden kann, verlangen, dass der Rest *nicht* enteignet wird (§§ 10 Abs. 2). § 12(4) legt die Bewertungsregel für die Abtrennung fest (*äralõige*): Eine für sich allein nutzbare Abtrennung wird als potenzielles Verkaufsobjekt bewertet; eine für sich allein nicht nutzbare Abtrennung wird anhand der Minderung des Marktwerts der Immobilie als Ganzes bewertet, die durch die Abtrennung und durch die Veränderung der Umgebung verursacht wird. § Absatz 13 sieht als ersatzfähigen direkten Vermögensschaden auf dem zurückbehaltenen Grundstück unter anderem die Unbrauchbarkeit einer baulichen Anlage oder einer Verbesserung, den Verlust oder die Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit sowie den Verlust oder die Verlängerung des Zugangs zu einer öffentlichen Straße vor.

Zusätzliche Vergütungen. Zu dem Kaufpreis kommen drei Beträge hinzu, von denen keiner auf einer Wertermittlung beruht. Eine Vermittlungsgebühr (*motivatsioonitasu*) in Höhe von zwanzig Prozent des Kaufpreises – mit einer Untergrenze vom 0,8-Fachen und einer Obergrenze vom 50-Fachen des nationalen durchschnittlichen Bruttomonatsgehalts – wird für den Abschluss einer Vereinbarung im Erwerbsverfahren gezahlt (§ 15); zehn Prozent der Entschädigung werden für den Verlust einer zu Wohnzwecken genutzten Wohnung gezahlt (§ 16); und Verfahrenskosten, einschließlich der Kosten für die Beauftragung eines vergleichenden Bewertungsgutachtens, werden pauschal vergütet, wobei eine dokumentierte Überschreitungszulage gewährt wird (§ 17). Eine Gemeinde, deren Grundstücke enteignet werden, erhält die Entschädigung, jedoch keine der §§ 15–17 Zusätze (§ 11(2¹)).

Estland ist Mitgliedstaat der Europäischen Union und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention; die Höhe der Entschädigung ist, wie in dieser Übersicht durchgehend, eine Frage des nationalen Rechts.

Auswirkungen für Gutachter. Die estnische Vorschrift ist eine auf dem Marktwert basierende Entschädigungsvorschrift, und drei ihrer Merkmale wirken sich unmittelbar auf die Arbeit aus. Der Stichtag ist verfahrensrechtlicher, nicht gerichtlicher Natur: Als Wert gilt der Wert zum Zeit-

punkt der ersten Feststellung im Verfahren, vorbehaltlich einer Aktualisierung, sodass der eigene Bericht des Bewerbers den Bewertungsstichtag für alles, was folgt, festlegen kann. Die Ausnahmeregelung für Wohnimmobilien gemäß § 12(5) ersetzt den Marktwert durch eine „Grundstück-plus-Baukosten“-Basis gerade in dem Fall – einem eigengenutzten Haus –, in dem diese beiden Werte am häufigsten voneinander abweichen, und die allgemeine Regel für bebaute Grundstücke sieht die Anwendung der höheren der beiden Basiswerte vor. Und die Prozentsätze aus §§ 15–16 sind gesetzlich vorgeschriebene Zuschläge mit eigenen Unter- und Obergrenzen, die getrennt von dem Wert anzugeben sind, auf dessen Grundlage sie berechnet werden.

Hinweis zur Überprüfung — Die obenstehenden Bestimmungen wurden dem estnischen konsolidierten Text entnommen, der seit dem 1. Januar 2025 in Kraft ist (RT-I, 04.12.2024, 10), abgerufen über die öffentliche API des Riigi Teataja Public API abgerufen, zusammen mit der vom Riigi Teataja veröffentlichten englischen Übersetzung (Kodifizierung 523122024011); der estnische Text ist maßgebend. Die Aufhebung des KASVS wurde im ursprünglichen Gesetzestext des KAHOS (RT I, 29.06.2018, 1), § 48, überprüft. Alle zitierten Passagen wurden wörtlich aus diesen Texten übernommen. Es wurde kein Gerichtsurteil zur Anwendung des Gesetzes eingesehen; es wurde keine Rechtsprechungsrecherche zu diesem Thema durchgeführt, und es wird über kein Urteil aus den Jahren 2024–2026 berichtet.

Quelle — Estonian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), Volltext RT I, 04.12.2024, 10; englische Übersetzung „Acquisition of Immovables in Public Interest Act“, Riigi Teataja, <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010>

Lettland – Enteignung durch ein spezielles Gesetz und eine zwangsweise erhobene Landnutzungsgebühr für nichtig erklärt

Das Gesetz. Die Enteignung von Eigentum für öffentliche Zwecke wird durch das „*Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums*“ geregelt – das Gesetz über die Enteignung von für öffentliche Zwecke erforderlichen Immobilien – verabschiedet am 14. Oktober 2010 verabschiedet und seit dem 1. Januar 2011 in Kraft; die hier abgedruckte konsolidierte Fassung enthält die Änderungsgesetze vom 14. April 2016, 31. März 2022 und 13. Februar 2025. Der Aufbau ist charakteristisch: Die erwerbende Einrichtung strebt zunächst eine freiwillige Einigung an, und wird keine erzielt, darf das Eigentum „nur in Ausnahmefällen gegen eine angemessene Entschädigung und nur auf der Grundlage eines spezifischen Gesetzes“ (§§ 4 und 5) – ein gesondertes Gesetz der Saeima für die jeweilige Immobilie.

Die Maßnahme. Abschnitt 21 fasst es in einem Satz zusammen: „Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējām mantiskajām stāvoklim” — dem ehemaligen Eigentümer ist eine Entschädigung zu gewähren, die eine finanzielle Situation gewährleistet, die seiner früheren finanziellen Situation entspricht. § 22 Abs. 1 legt die Zusammensetzung fest: Die Entschädigung setzt sich zusammen aus dem Marktwert (*tirgus vērtība*) der Immobilie sowie einer Entschädigung für die dem Eigentümer entstandenen Verluste im Zusammenhang mit der Veräußerung — und, sofern ein Teil veräußert wird, im Zusammenhang mit der Nutzung des veräußerten Teils. Handelt es sich bei der Immobilie um den einzigen Wohnraum des Eigentümers, der am Tag der Zustellung der Mitteilung bewohnt war, erhöht die Einrichtung den Ausgleich um fünf Prozent des Marktwerts (§ 22 Abs. 4). Verluste, zu deren Beseitigung die Einrichtung in Form von Sachleistungen verpflichtet ist – durch den Bau von Ingenieurbauwerken oder Kommunikationsanlagen auf eigene Kosten – werden nicht in den Ausgleich einbezogen (§ 24).

Das Datum. Der Marktwert wird „entsprechend der Nutzung der Immobilie, die unter Einhaltung der gesetzlichen und regulierenden Vorschriften zum Zeitpunkt der Besichtigung begonnen hat“ ermittelt (Abschnitt 22(2)) — der „*apstekošanas diena*“, der Besichtigungstag, ist zugleich der Wertstichtag „“ und der Nutzungsstichtag. Diese Regel gilt vor Gericht: Gemäß § 27 Abs. 3 berücksichtigt das Gericht den Zustand der Immobilie zum Besichtigungstag und legt die Entschädigung zum Zeitpunkt der Festsetzung durch die Behörde fest.

Wer bewertet? Die Einrichtung, die die Immobilie benötigt, legt die Entschädigung fest, „unter Berücksichtigung einer Bewertung durch einen zertifizierten Immobiliengutachter“ (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) sowie der entstandenen Verluste (§ 20 Abs. 1); Eine De-minimis-Ausnahme für unbebaute Grundstücke, bei denen der Betrag einen Mindestmonatslohn nicht übersteigt, erlaubt stattdessen die Heranziehung eines flächenbezogenen Durchschnittswerts (§ 20 Abs. 1¹). § 23 Abs. 2 legt fest, was bei der Bewertung zu berücksichtigen ist, einschließlich der Rentabilität und — § 23 Abs. 2 Nr. 5 — Möglichkeiten der Bebauung und wirtschaftlichen Nutzung, *sofern der Eigentümer Maßnahmen zur Nutzung dieser Möglichkeiten ergriffen hat*. Der Eigentümer kann den Betrag vor den ordentlichen Gerichten gemäß der Zivilprozessordnung innerhalb von zwanzig Tagen nach Inkrafttreten des spezifischen Veräußerungsgesetzes anfechten (§ 27 Abs. 1–2).

Was dabei außer Acht gelassen wird: § 19 Abs. 2 ist die Nichtberücksichtigung durch das Gesetz: „Ja, bei der Durchführung des Projektsēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18.ā minētais paziņojums” — Hat sich der Wert der Immobilie infolge der eigenen Planungsarbeiten der Einrichtung geändert, erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage der Informationen, die für die Immobilie am Tag der Übermittlung der Mitteilung gemäß § 18 maßgeblich waren. Der Einfluss des Projekts wird durch die Rückverlegung des Stichtags auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung beseitigt.

Teilveräußerungen. Wenn nur ein Teil benötigt wird und der verbleibende Teil nicht genutzt werden kann — aufgrund unzureichender Fläche, Belastungen, Gestaltung oder anderer Umstände gemäß dem Raumordnungsplan der Kommunalverwaltung — muss die Einrichtung die Veräußerung des gesamten Grundstücks vorschlagen, sofern nichts anderes vereinbart wurde; Streitigkeiten in dieser Frage werden vor Gericht geklärt (§ 6). Bei einer teilweisen Veräußerung umfassen die Verluste in jedem Fall „die Wertminderung des verbleibenden Teils der Immobilie“ sowie eine Entschädigung für Nutzungsänderungen – Verlust der Zufahrt oder die Kosten für eine neue Zufahrt, Änderungen bei den Belastungen und Einschränkungen aufgrund des Flächennutzungsplans (§ 25 Abs. 2 Nr. 2). Die Entschädigung wird grundsätzlich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch festgesetzt (§ 25 Abs. 1).

Verfassungsgericht, Urteil vom 10. Dezember 2025, Aktenzeichen Nr. 2024-21-0103.

Die folgenreichste Entscheidung des Verfassungsgerichts zu Immobilienbewertungen in diesem Zeitraum ergab sich nicht aus dem Veräußerungsgesetz, sondern aus der damit verbundenen Regelung der erzwungenen geteilten Eigentumsstruktur (*dalītais īpašums*) – dem Erbe der Landreform, bei dem Mehrfamilienhäuser auf Grundstücken stehen, die einer anderen Person gehören. Durch die Änderungen von 2021 am Gesetz über das Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs von 1937 (das *Spēkāstāšanās likums*) wurde die frühere Zwangsverpachtung durch ein gesetzliches Landnutzungsrecht (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*) ersetzt, das als dingliche Dienstbarkeit zugunsten des Gebäudes ausgestaltet ist, wobei die Gebühr gemäß § 38 Abs. 2 Satz 2 festgelegt wird: “Likumiskās lietošanas makšas apmērs ir cētri procenti no lietošanasāesošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks

par 50 euro gadā” — vier Prozent des Katasterwerts des genutzten Grundstücks pro Jahr, mindestens jedoch fünfzig Euro pro Jahr; § 42 Abs. 7 begrenzt die jährliche Erhöhung für Wohngebäude auf dreißig Prozent. Der Katasterwert ist ein Wert, der im staatlichen Grundbuch (dem Kataster) durch eine Massenbewertung verwaltungsmäßig festgelegt wird; das nächstliegende US-amerikanische Äquivalent ist der „assessed value“.

Die der Gebühr zugrunde liegende Bewertungsinfrastruktur war Teil des Verfahrens. Ab dem 1. Januar 2025 schreiben die Übergangsbestimmungen des Katastergesetzes (Absätze 43.¹ – 43.³) vor, dass für jedes Katasterobjekt *zwei* Katasterwerte berechnet und eingetragen werden müssen: ein steuerlicher Katasterwert, der für die Grundsteuer Grundsteuer dient, sowie ein universeller Katasterwert, der unter anderem für die gesetzliche Flächennutzungsgebühr verwendet wird – wobei die universelle Bemessungsgrundlage auf achtzig Prozent des durchschnittlichen Preisniveaus vom 1. Juli 2022 begrenzt ist, das sich aus Markttransaktionen der Jahre 2012–2022 ableitet. Die Gebühr wurde auf der Grundlage des universellen Wertes berechnet, die Steuer auf der Grundlage des steuerlichen Wertes, und das Gericht hielt die daraus resultierende Berechnung fest: Im Fall eines Antragstellers belief sich die Grundsteuer €1.353,15 gegenüber einer erhaltenen Gebühr von €1.079,92; in einem anderen Fall eine Steuer von €555,54 gegenüber einer Gebühr von €210,32. Die Gebühr, die der Grundstückseigentümer erhielt, deckte die Steuer auf dasselbe Grundstück nicht ab.

Das Gericht stellte im Tenor fest, dass § 38 Abs. 2, zweiter Satz sowie § 42 Abs. 7 und – soweit sie die gesetzlichen Flächennutzungsverhältnisse betreffen – die Übergangsbestimmungen des Katastergesetzes sowie die Nummern 40 und 42 der Kabinettsverordnung Nr. 103 vom 18. Februar 2020 über die Katasterbewertung mit dem ersten und dritten Satz von Artikel 105 der Satversme (der Eigentumsbestimmung) unvereinbar und ab dem 1. Januar 2027 nichtig. Er wies ferner an, dass die Saeima bis zum 1. Juni 2026 ein Verfahren festlegen muss, nach dem Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung (*atbilstīgs atlīdzinājums*) für die ungerechtfertigte Verletzung ihrer Grundrechte erhalten, die sich ab dem 1. Januar 2025 in den Fällen, in denen die gesetzliche Nutzungsgebühr die Grundsteuer für das Grundstück nicht deckt, dieser lediglich entspricht oder nach Zahlung der Steuer einen unverhältnismäßig geringen Restbetrag übrig lässt. Das Urteil ist rechtskräftig und trat mit der Verkündung in Kraft. Es ist das zweite Urteil des Gerichts zu diesem Nutzungsrecht. Das Urteil vom 2. Mai 2023 (Aktenzeichen Nr. 2022-02-01) bestätigte das Recht selbst (§ 38 Abs. 1) und erklärte die vierprozentige Gebühr (§ 38 Abs. 2 in Verbindung mit § 42 Abs. 1) mit Wirkung vom 1. Juli 2024 für nichtig; Der Gesetzgeber führte die Gebühr von vier Prozent mit dem Mindestbetrag von fünfzig Euro wieder ein, und genau dieser Wortlaut wurde 2025 für nichtig erklärt. Das Urteil vom 12. April 2018 (Aktenzeichen 2017-17-01), auf das sich das Gericht ebenfalls beruft, wurde nicht berücksichtigt.

Lettland ist Mitgliedstaat der Europäischen Union und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention; die Höhe der Entschädigung unterliegt weiterhin dem nationalen Recht.

Auswirkungen für Gutachter. Nach dem Veräußerungsgesetz handelt es sich bei der Anweisung um eine Äquivalenzanweisung – Marktwert zuzüglich Verluste, bewertet zum Besichtigungstag in der rechtmäßig begonnenen Nutzung, wobei der eigene Gestaltungs Einfluss der Einrichtung durch die Datumsverschiebung gemäß § 19 Abs. 2 herausgerechnet wird und der Wertverlust des Restes einen ausdrücklichen Schadensposten bei Teilenteignungen darstellt. Das Urteil vom Dezember 2025 ist aus einem anderen Grund für die Bewertungspraxis von Bedeutung: Es unterwirft einen verwaltungsmäßig festgesetzten Wert – den Katasterwert in seiner neuen zweistelligen Form – einer verfassungsrechtlichen Untergrenze, wenn dieser Wert zur Festlegung einer privaten Einkommensquelle herangezogen wird. Eine regulierte Rendite von vier Prozent auf einen einheitlichen Katasterwert,

der unter dem Marktpreisniveau begrenzt war, wurde mit der Steuer verglichen, die auf einen anders berechneten Steuerwert desselben Grundstücks erhoben wurde, und scheiterte, wenn der Netto-Restbetrag unverhältnismäßig gering oder negativ war; eine Entschädigung ist für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2025 geschuldet. Bewerter, die im Rahmen des geteilten Eigentumsregimes tätig sind, sollten davon ausgehen, dass die Gebührenbasis, die Auszahlungspraxis und das Ausgleichsverfahren, zu deren Verabschiedung die Saeima verpflichtet wurde, bis 2026 in Kraft bleiben, wobei die festgelegten Normen am 1. Januar 2027 außer Kraft treten.

Anmerkung zur Überprüfung — Die gesetzlichen Bestimmungen wurden im lettischen Text gelesen und vom Sprachzentrum auf likumi.lv (offizieller Verlag; konsolidierte Fassung mit Änderungen bis zum 13. Februar 2025) verglichen; die zitierten lettischen Passagen entsprechen wortwörtlich dem lettischen Text. Das Urteil in der Rechtssache Nr. 2024-21-0103 wurde im Original-PDF in lettischer Sprache PDF-Datei in der von der Satversmes tiesa veröffentlichten Fassung gelesen (54 Seiten; Tenor und die oben wörtlich zitierten Passagen); die Metadaten des Verfahrens (Einleitung, Beitritt, Verhandlungs- und Entscheidungstermine) wurden anhand der Verfahrensseite des Gerichts überprüft. Das Urteil vom 2. Mai 2023 in der Rechtssache Nr. 2022-02-01 wurde im lettischen PDF des Gerichts (archivierte Kopie) hinsichtlich seines Tenors eingesehen. Die Abteilung hat das Urteil von 2018 nicht gelesen und verweist auf dessen Existenz, wie vom Gericht selbst zitiert.

Quelle — Latvian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā pašauma atsavināšanas likums (likumi.lv); Urteil des Verfassungsgerichts Urteil vom 10. Dezember 2025 in der Rechtssache Nr. 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv), <https://likumi.lv/ta/id/220517>

Litauen — obligatorische Bewertung, und die Nutzung wurde zu Beginn eingefroren

Die Gesetzestexte. Enteignung von Grundstücken für öffentliche Zwecke (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) wird in Kapitel VIII – Artikel 45 bis 48 – des „*Žemės įstatymas*“ (Gesetz über Grundbesitz) geregelt, Nr. I-446 vom 26. April 1994, vollständig neu gefasst durch das Gesetz Nr. XIV-1311 vom 30. Juni 2022 mit Wirkung vom 4. Januar 2023; die hier wiedergegebene konsolidierte Fassung ist die seit dem 1. August 2026 geltende Fassung, die Änderungen der Enteignungsbestimmungen durch die Gesetze Nr. XIV-2114 vom 29. Juni 2023 und Nr. XV-704 vom 18. Dezember 2025. Darüber steht Artikel 4.100 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (genehmigt durch das Gesetz Nr. VIII-1864 aus dem Jahr 2000): Eigentum darf für öffentliche Zwecke „tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka“ enteignet werden — nur in Ausnahmefällen und nur gemäß den gesetzlich festgelegten Verfahren — und der Eigentümer wird „pinigais to daikto (turto) rinkos kaina“ – in Geld zum Marktpreis der Sache – oder, nach Vereinbarung der Parteien, durch Übertragung anderer Vermögenswerte; alle Streitigkeiten über Rechtmäßigkeit, Wert und Verluste werden von den Gerichten entschieden (Artikel 4.100 Abs. 2–3).

Wer entscheidet und wer bewertet? Das Verfahren wird von der „*Nacionalinė žemės tarnyba*“ – dem Nationalen Grundstücksdienst, der nun dem Ministerium für Umwelt unterstellt ist – verwaltet. Eine staatliche Einrichtung oder ein Gemeinderat, die bzw. der eine Enteignung beantragt, muss nachweisen, dass der konkrete öffentliche Bedarf objektiv besteht und ohne die betreffende Parzelle nicht gedeckt werden kann, gestützt auf eine Kosten-Nutzen-Analyse, die in der von der Regierung festgelegten Weise durchgeführt wird (Artikel 46 Absatz 1); Der Leiter des Nationalen Landdienstes entscheidet, ob das Verfahren eingeleitet wird (Artikel 46 Absatz 2), und trifft die Entscheidung über die Enteignung des Grundstücks. Die Wertermittlung selbst wird von der an der Enteignung interessierten Einrichtung in Auftrag gegeben und bezahlt und erfolgt als obligatorische Wertermittlung gemäß dem Gesetz über die obligatorische Wertermittlung von Immobilien und Unternehmen (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*), wobei die Wertermittlungsmethode

gemäß der Regulierung zur Immobilien- und Unternehmenswertermittlung (Artikel 47 Absatz 1) ausgewählt. Ein Bewertungsgutachten ist zwölf Monate lang gültig; wird das Enteignungsvorhaben nicht innerhalb dieses Zeitraums genehmigt, muss das Gutachten aktualisiert werden.

Die Maßnahme. Artikel 47(1) beginnt mit folgender Standardformulierung: „žės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžė... pinigais pagal rinkos vertę“ – dem Eigentümer und (oder) einem anderen Nutzer muss eine gerechte in Geld entsprechend dem Marktwert entschädigt werden — oder, mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers, durch die Zuweisung einer staatseigenen Parzelle, die an die enteignete Parzelle angrenzt und von gleichem oder geringerem Wert ist, wobei etwaige Differenzen in Geld ausgeglichen werden (Artikel 47 Absatz 4). Ebenfalls in Geld entschädigt werden der Wert von Anpflanzungen, Plantagen und stehendem Holzvolumen, die entgangene Ernte sowie die in den Ausbau der landwirtschaftlichen Produktion und des Waldes investierten Mittel und die sonstigen Verluste des Eigentümers oder Nutzers, die sich aus der Enteignung ergeben, einschließlich Verluste im Zusammenhang mit der Beendigung oder Einschränkung der auf dem Grundstück ausgeübten gewerblichen Tätigkeit. Bei einer Grundstück, auf dem ein Wohngebäude errichtet ist, wird der Wert der Wohnung durch eine vorgeschriebene Wertermittlung unter Verwendung von *mindestens zwei* nach den Bewertungsvorschriften ausgewählten Bewertungsmethoden ermittelt, und der Eigentümer erhält eine Entschädigung in Höhe des höheren Wertes (Artikel 47 Absatz 1 in der Fassung von 2023).

Das Datum und die Nutzung wurden eingefroren. Artikel 47(1) legt den relevanten Zustand des Grundstücks zu Beginn des Verfahrens fest: „Paimamo ž emė s sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę ž emė s naudojimo paskirtį , naudojimo bū dą , die vor dem rechtlichen Sachverhalt über den Beginnė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje“ — Der Marktwert der enteigneten Parzelle wird entsprechend dem *vor* der Eintragung im Immobilienregister festgelegten Hauptnutzungszweck und der Nutzungsart bestimmt, und zwar zum Zeitpunkt der Eintragung der Rechtswirkung, dass das Enteignungsverfahren begonnen hat. Die Wertermittlung selbst erfolgt dann im Laufe des Verfahrens, und im Übrigen muss die Berechnung die Preisentwicklung in derselben Wertzone der Bodenwertkarten berücksichtigen, die sich aus den zwischen der Genehmigung des Raumordnungsdokuments, das den öffentlichen Bedarf vorsieht, und der Erstellung des Wertermittlungsgutachtens abgeschlossenen Transaktionen ergibt.

Wird keine Einigung erzielt. Wird kein Vertrag über die Übernahme und die Entschädigung geschlossen, gilt ein Streit als vorliegend, und die betroffene Einrichtung muss innerhalb von sechzig Tagen nach Erlass des Enteignungsbescheids beim Gericht einen Antrag stellen – nachdem sie zuvor die im Bescheid festgesetzte Entschädigung auf ein Treuhandkonto bei einem Notar, einer Bank oder einem anderen Kreditinstitut eingezahlt hat (§ 47 Abs. 5). Das Gericht verweigert die Genehmigung, die Parzelle auf den Namen des Staates einzutragen und mit ihrer Nutzung zu beginnen, wenn die Behörde die Dringlichkeit der Nutzung nicht nachweist, wenn kein Bewertungsgutachten erstellt wurde oder wenn der Betrag nicht hinterlegt wurde (Artikel 47 Absatz 6); mit Erteilung der Genehmigung wird der Eigentümer Eigentümer des hinterlegten Betrags (Artikel 47 Abs. 7), und das Gericht entscheidet daraufhin in der Sache und kann einen anderen Wert sowie andere Verluste festsetzen; in diesem Fall erfolgt die Abfindung gemäß den Bestimmungen des Gerichtsurteils (Artikel 47 Abs. 8). Streitigkeiten über die Erstellung und Genehmigung des Enteignungsvorhabens sowie über die Höhe der Entschädigung werden vom Landgericht mit allgemeiner Zuständigkeit (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) des Ortes verhandelt, an dem sich das Grundstück

befindet (Artikel 46 Absatz 9).

Teilenteignungen. Wenn nach der Aufteilung eines Grundstücks der nicht enteignete Restbestand nicht größer als 0,04 ha (andere Zwecke) oder 0,1 ha (land- oder forstwirtschaftliche Zwecke) wäre oder wenn der Restbestand aufgrund der ihm auferlegten besonderen Flächennutzungsbedingungen nicht gemäß seinem hauptsächlichen Flächennutzungszweck und der dafür vorgesehenen Art der Nutzung genutzt werden könnte, wird der Rest auf Antrag des Eigentümers, der vor Ablauf der Frist für die Einreichung von Projektvorschlägen gestellt wird, zusammen mit der enteigneten Parzelle als einzige Parzelle behandelt – das heißt, mit dieser enteignet. Die Regelung gilt nicht, wenn der Rest an eine andere Parzelle desselben Eigentümers angrenzt (§ 46 Abs. 10). Darüber hinaus regelt der allgemeine Verlustabschnitt in § 47 Abs. 1 die Folgen der Abtrennung; das Gesetz sieht keine Anrechnung von Wertsteigerungen auf den Rest vor.

Litauen ist Mitgliedstaat der Europäischen Union und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention; die Höhe der Entschädigung unterliegt weiterhin dem nationalen Recht.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Merkmale prägen den Auftrag. Die Wertermittlung ist ein regulierter Vorgang: Es handelt sich um eine gesetzlich vorgeschriebene Wertermittlung gemäß dem Wertermittlungsgesetz, die von der erwerbenden Institution in Auftrag gegeben wird, eine Gültigkeitsdauer von zwölf Monaten hat und bei Wohnimmobilien einen vorgeschriebenen Vergleich anhand zweier Methoden vorsieht, der zugunsten des Eigentümers ausfällt. Die Nutzungsart ist festgeschrieben, die Preise jedoch nicht: Der Wert wird auf der Grundlage der Nutzungszweck und -weise, wie sie vor der Eintragung des Verfahrens vorlagen, ermittelt, während derselbe Absatz vorschreibt, dass Preisbewegungen in der Wertzone seit der Genehmigung des zugrunde liegenden Planungsdokuments berücksichtigt werden müssen – die Einstufung wird frühzeitig festgelegt, das Preisniveau erst spät. Und der Kautionsmechanismus bedeutet, dass der in der Enteignungsentscheidung festgelegte Betrag ausgezahlt wird, bevor der Rechtsstreit beginnt; in der Hauptsache vor dem Landgericht wird eine abweichende Wertermittlung angehört.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden in den litauischen konsolidierten Texten nachgelesen, die auf dem Rechtsaktportal des Seimas (e-seimas.lrs.lt) veröffentlicht wurden: das Grundstücksgesetz in der Fassung, die ab dem 1. August 2026 in Kraft ist, und das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung, die ab 31. Juli 2026. Alle zitierten Passagen stammen wörtlich aus diesen Texten. Das Gesetz über die obligatorische Bewertung von Immobilien und Unternehmen wird zitiert, da der Text des Grundstücksgesetzes selbst darauf verweist (in der durch das Gesetz Nr. XV-704); sein Wortlaut wurde nicht gesondert abgerufen. Es wurde kein Gerichtsurteil aus den Jahren 2024–2026 gefunden, in dem die Artikel 45–48 oder Artikel 4.100 angewendet wurden: es wurde keine Recherche in der Rechtsprechung des „Lietuvos Aukščiausiasis Teismas“ oder der Regionalgerichte durchgeführt, und es wird über keine Entscheidung berichtet.

Quelle — Lithuanian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446, suvestinė redakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt); Bürgerliches Gesetzbuch der Republik Litauen, Artikel 4.100–4.103, <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>

Griechenland — vollständige Entschädigung, datiert auf den Gerichtstermin

Der Verfassungstext. Artikel 17 der Verfassung (*Syntagma*, kodifiziert durch den Beschluss vom 25. November 2019, veröffentlicht im Regierungsanzeiger – *Efimerida tis Kyverniseos*, FEK — A' 211 vom 24. Dezember 2019) legt die Maßnahme, das Datum und das Forum in eigenen Worten fest. Absatz 2: Niemandem darf Eigentum entzogen werden, es sei denn aus ordnungsgemäß nachgewiesenem öffentlichen Interesse, wann und wie es das Gesetz vorsieht, und stets nach

vorheriger *vollständiger Entschädigung* (*pliris apozimiosi*), die dem Wert entspricht, den das enteignete Eigentum zum Zeitpunkt der gerichtlichen Anhörung über die vorläufige Festsetzung der Entschädigung hatte. Wird die endgültige Festsetzung unmittelbar beantragt, so ist der Wert zum Zeitpunkt dieser Anhörung maßgebend; findet die Anhörung zur endgültigen Festsetzung mehr als ein Jahr nach der vorläufigen statt, so ist der Wert zum Zeitpunkt der endgültigen Anhörung maßgebend. Absatz 3 regelt die Nichtberücksichtigung: Jede Wertänderung des enteigneten Eigentums, die nach der Veröffentlichung des Enteignungsbescheids eintritt, „und ausschließlich aufgrund desselben“ (*kai mono exaitias tis*), wird nicht berücksichtigt. Absatz 4 legt den Gerichtsstand fest („die Entschädigung wird von den zuständigen Gerichten festgelegt“, *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*), macht die vorherige Zahlung zur Voraussetzung für die Inbesitznahme, schreibt die Zahlung innerhalb von achtzehn Monaten nach der Festsetzung unter Androhung des automatischen Erlöschens der Enteignung vor und befreit die Entschädigung als solche von jeglicher Steuer, jedem Abzug und jeder Gebühr.

Das Gesetz. Das Gesetz ist das Gesetz 2882/2001, das „*Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton*“ – das Gesetz über zwangsweisen Enteignung von Immobilien – durch Artikel 1 des Gesetzes ratifiziert und veröffentlicht im FEK A' 17 vom 6. Februar 2001. Er wurde mehrfach geändert; die für die Bewertung wesentlichen Änderungen wurden durch das Gesetz 4070/2012 (FEK A' 82 vom 10. April 2012) vorgenommen, deren Artikel 128 und 129 diese Abteilung im Text des Amtsblatts nachgelesen hat. Griechenland veröffentlicht keine kostenlose amtliche Konsolidierung, daher muss der aktuelle Text aus dem Amtsblatt zusammengestellt werden.

Die Maßnahme, der Zeitpunkt und die Methode. Artikel 13, Absatz 1, orientiert sich an der Verfassung: Die Entschädigung muss vollständig sein (*pliris*) und dem Wert des enteigneten Grundstücks zum Zeitpunkt der Verhandlung vor dem Gericht zur vorläufigen Festsetzung der Entschädigung oder, bei einem direkten Antrag auf endgültige Festsetzung, zum Zeitpunkt dieser Verhandlung entsprechen. Im selben Absatz wird dann das Beweismaß genannt: Als Kriterium für die Wertermittlung wird der Wert berücksichtigt, den *benachbarte und ähnliche Grundstücke* (*parakeimena kai omoeidi akinita*) zum maßgeblichen Zeitpunkt haben, sowie die *Erträge* (*prosodos*) des enteigneten Grundstücks. Dies ist die gesetzliche Grundlage für den in der griechischen Praxis üblichen vergleichenden Einheitswertansatz: Die Gerichte legen einen Einheitswert für die enteignete Immobilie fest, der sich aus den Nachweisen über benachbarte, gleichartige Immobilien ergibt, wobei die Erträge als sekundärer Indikator dienen.

Was dabei außer Acht gelassen wird: Artikel 13 Absatz 2 wiederholt die verfassungsrechtliche Nichtberücksichtigung auf der Ebene des Gesetzbuchs: Eine Wertänderung der enteigneten Immobilie nach Veröffentlichung des Enteignungsbeschlusses, die ausschließlich darauf zurückzuführen ist, wird nicht berücksichtigt; ebenso wenig wird eine Wertsteigerung berücksichtigt, die durch Handlungen des Eigentümers an der Immobilie nach Bekanntgabe der Enteignung gemäß Artikel 3 und ausschließlich aufgrund dieser Bekanntgabe entstanden ist. Artikel 128 Absatz 1 des Gesetzes 4070/2012 fügte einen weiteren Punkt hinzu: Ebenso werden Wertänderungen nach der Ausweisung eines Stadtentwicklungsgebiets (*zoni astikis anaplastis*) oder von Gebieten, die für künftige städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind, nicht berücksichtigt.

Teilenteignung. Artikel 13 Absatz 4, ersetzt durch Artikel 128 Absatz 2 des Gesetzes 4070/2012: Wird ein Teil einer Immobilie enteignet, wodurch der Wert des dem Eigentümer verbleibenden Teils im Verhältnis zu seinem ursprünglichen — oder nachweislich bestehenden sekundären — Ver-

wendungszweck erheblich gemindert ist, kann in der Entscheidung über die Entschädigung auch eine *gesonderte Entschädigung* (*idiaiteri apozimiosi*) für den verbleibenden Teil festgelegt werden, die zusammen mit der Entschädigung für den entzogenen Teil gezahlt wird. Das Gericht ist angewiesen, insbesondere den Zustand der Immobilie vor und nach der Enteignung, die erhebliche Verschlechterung ihrer geometrischen Eigenschaften sowie ihrer wirtschaftlichen und kommerziellen Nutzung zu berücksichtigen und zu prüfen, ob der Schaden am verbleibenden Teil mit Sicherheit eintreten wird, sobald der enteignete Teil abgetrennt ist. Ein Anspruch auf die gesonderte Entschädigung ist unzulässig, es sei denn, der Eigentümer hat ihn zuvor im verwaltungsrechtlichen Vorbewertungsverfahren geltend gemacht (Artikel 18, Absatz 6, in der geänderten Fassung).

Wer trifft die Bewertung? Zwei Instanzen: eine administrative und eine gerichtliche. Nach der Erklärung der Enteignung ermittelt ein Ausschuss (Artikel 15) – unter dem Vorsitz des Leiters des örtlichen *Ktimatiki Ypiresia*, der staatlichen Grundstücksbehörde der Präfektur, unter dem Vorsitz eines Beamten der öffentlichen Finanzen und eines Sachverständigen – den Wert der enteigneten Immobilie sowie etwaiger gesonderter Entschädigungen gemäß Artikel 13, Absatz 4. Seit Inkrafttreten des Gesetzes 4070/2012 kann bei Enteignungen von großer wirtschaftlicher Bedeutung jede Partei stattdessen oder parallel dazu ein Schätzungsgutachten von einem unabhängigen zertifizierten Bewerter (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) einholen; das Gesetz schreibt vor, dass dieser Bericht den Gesamtwert der enteigneten Grundstücke, den Wertverlust der verbleibenden Teile sowie das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Vorteils für die angrenzenden Eigentümer (*parodioi idioktites*) gemäß Gesetz 653/1977 – dem speziellen Straßenbaugesetz, nach dem angrenzende Eigentümer, die von den Arbeiten profitieren, zur Kasse gebeten werden können, ein Mechanismus zur Wertsteigerung außerhalb des Gesetzbuchs, den diese Abteilung nicht gelesen hat. Der Kostenvoranschlag ist für kein Gericht bindend. Kommt keine Einigung zustande, wird die Entschädigung gerichtlich festgesetzt: Gemäß Artikel 19 Absatz 1 ist für die *vorläufige* Festsetzung das Ein-Richter-Gericht erster Instanz (*monomeles protodikeio*) des Bezirks zuständig, in dem das enteignete Grundstück oder dessen größter Teil liegt; gemäß Artikel 20, Absatz 1 ist für die *endgültige* Entscheidung das Berufungsgericht (*efeteio*) dieser Region zuständig, das innerhalb von dreißig Tagen nach Zustellung der erstinstanzlichen Entscheidung angerufen werden muss; Artikel 21 erlaubt es, einen Antrag auf endgültige Entscheidung direkt beim Berufungsgericht zu stellen, sofern kein vorläufiger Antrag anhängig ist. Gegen die vorläufige Entscheidung besteht kein Rechtsmittel; die endgültige Entscheidung unterliegt der Kassations (*anairesi*) – einer Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof ausschließlich auf Rechtsfehler, nicht auf Sachverhaltsfragen – gemäß Artikel 22.

Auswirkungen für Gutachter. Die griechische Datumsregel ist insofern ungewöhnlich, als sie nicht auf die Erklärung, die Bekanntmachung oder die Enteignung verweist, sondern auf den Gerichtssaal – der Wert wird zum Zeitpunkt der Verhandlung selbst ermittelt, und die Verfassung legt fest, welche Verhandlung maßgeblich ist, wenn die beiden Phasen mehr als ein Jahr auseinanderliegen. Ein Auftrag muss daher angeben, auf welche Verhandlung er sich bezieht, und ein für die vorläufige Phase erstellter Bericht gilt nicht automatisch auch für die abschließende. Das Beweiskriterium ist als Vergleich mit benachbarten und gleichartigen Grundstücken zum maßgeblichen Zeitpunkt kodifiziert, sodass der Vergleichskreis gesetzlich sowohl hinsichtlich der Art als auch des Ortes begrenzt ist; und die Nichtberücksichtigung ist an die Veröffentlichung des Enteignungsgesetzes selbst geknüpft, wobei die kausale Einschränkung – und nur dadurch – die Funktion übernimmt, die andernorts eine Definition des Vorhabens erfüllt. Bei einer teilweisen Enteignung muss die gesonderte Entschädigung für den Restbesitz bereits in der Verwaltungsphase geltend gemacht werden, andernfalls ist die gerichtliche Klage unzulässig.

StE 1034/2025 — eine nach vierunddreißig Jahren aufgehobene Bindung. Der Staatsrat (*Symvoulío tis Epikrateias*) hob nach vierunddreißig Jahren die aus dem Jahr 1991 stammende Bindung für den landseitigen Streifen eines Strandgrundstücks in Korinth auf, wobei die Strandzone selbst weiterhin öffentlich bleibt. Ein Vorbehalt, der niemals in eine Enteignung umgewandelt wird, ist ein bekanntes Bewertungsproblem – das Grundstück ist weder erworben noch frei –, und die griechische Antwort lautet, dass er nicht auf unbestimmte Zeit aufrechterhalten werden kann.

Quelle — StE 1034/2025, verlesen (auf Griechisch): <https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/>.

Anmerkung zur Überprüfung — Der Verfassungstext wurde in der kodifizierten Veröffentlichung im Amtsblatt (FEK A' 211, 24.12.2019, Nationaldruckerei, [et.gr](https://www.et.gr)) eingesehen; Gesetz 2882/2001 in seiner ursprünglichen Fassung im Amtsblatt (FEK A' 17, 6.2.2001); sowie die Änderungen durch das Gesetz 4070/2012 in FEK A' 82, 10.4.2012, alle abgerufen über die Download-API von [et.gr](https://www.et.gr). Die Artikel 13, 15, 19, 20, 21 und 22 wurden in der Fassung von 2001 herangezogen, ebenso die durch den Text von 2012 ersetzten Artikel 13(2), 13(4) und 15(6) im Text von 2012; Änderungen an diesen Bestimmungen nach 2012 wurden, sofern vorhanden, nicht vollständig überprüft, da Griechenland keine frei zugängliche amtliche Konsolidierung veröffentlicht. Das Gesetz 653/1977 wird aus zweiter Hand anhand seiner Zitierung in Artikel 15(6) in der geänderten Fassung wiedergegeben. Von der Rechtsprechung wird nur das oben erwähnte Urteil StE 1034/2025 aufgeführt, und dieses wurde eher in einem Pressebericht als im Wortlaut der Entscheidung gelesen.

Quelle — Greek, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019); N. 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001); N. 4070/2012, §§ 128–131 (FEK A' 82/10.4.2012), Amtsblatt der Nationaldruckerei PDFs, https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017

Zypern — Marktwert zum Zeitpunkt der Bekanntmachung, festgesetzt durch das Zivilgericht

Der Verfassungstext. Artikel 23 der Verfassung erlaubt die Enteignung (*anagkastiki apallotriosis*) durch die Republik, eine Kommunalbehörde oder eine öffentlich-rechtliche Einrichtung, der dieses Recht gesetzlich eingeräumt wurde, und legt dann in Absatz 4 Buchstabe c die Entschädigungsregel als Voraussetzung für die Befugnis selbst fest: nur „gegen bar und im Voraus zu zahlende angemessene und gerechte Entschädigung“ (*dikaia kai eulogos apozimiosis*), „die im Falle einer Uneinigkeit von einem Zivilgericht“ (*politikon dikastirion*) festgesetzt wird. Absatz 3 wendet eine parallele Regelung auf Beschränkungen und Einschränkungen an: Jede Bedingung, Beschränkung oder Einschränkung, die den wirtschaftlichen Wert des Eigentums wesentlich mindert, zieht eine angemessene Entschädigung nach sich, die wiederum im Falle einer Uneinigkeit von einem Zivilgericht festgesetzt wird. Absatz 5 fügt ein Rückkaufsrecht hinzu: Zwangserworbenes Eigentum darf nur für den Zweck genutzt werden, für den es enteignet wurde, und wird dieser Zweck nicht innerhalb von drei Jahren erreicht, muss die erwerbende Behörde das Eigentum zum Erwerbspreis zum Rückkauf anbieten. Absatz 11 räumt jeder betroffenen Person das Recht auf Anrufung des Gerichts ein, was aufschiebende Wirkung auf das Enteignungsverfahren hat, und sieht die Möglichkeit der Berufung vor.

Das Gesetz. Das in Artikel 23 Absatz 4 Buchstabe a genannte allgemeine Gesetz ist das Gesetz Nr. 15/1962, *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* – das Gesetz über die Zwangsenteignung – nachzulesen in der konsolidierten Fassung auf CyLaw, die die Änderungsgesetze von 25/1983 bis 61(I)/2014 enthält. Teil III regelt die Entschädigung: Die enteignende Behörde muss innerhalb von vierzehn Monaten nach Veröffentlichung der Bekanntmachung über die Enteignung eine einvernehmliche Entschädigung aushandeln; andernfalls muss sie unverzüglich einen eigenen

Schätzwert vorlegen (Abschnitt 8); der Eigentümer kann das Angebot unbeschadet einer gerichtlichen Entscheidung annehmen, sofern die Immobilie unverzüglich auf den Namen der Behörde eingetragen wird und das Gericht innerhalb von fünfundsiebzig Tagen (§ 8 Abs. 2); und kommt keine Einigung zustande, kann die Behörde oder jede betroffene Person beim Gericht beantragen, die Entschädigung festzusetzen – und, soweit angemessen, aufzuteilen – (§ 9). Das „Gericht“ wird in § 2 als das zuständige Bezirksgericht (*Eparchiakon Dikastirion*) definiert. Das Gesetz nennt weder ein Schiedsgericht noch ein Verwaltungsgericht: Die Festsetzung erfolgt durch Vereinbarung oder durch das Zivilgericht, wie Artikel 23(4)(c) vorschreibt.

Die Bewertungsregeln. Abschnitt 10 legt die Regeln (*kanones*) fest, nach denen die Entschädigung berechnet wird. Regel (a) legt die Grundlage und den Stichtag in einem Satz fest: Als Wert der Immobilie gilt der Betrag, den sie erzielt hätte, , wenn sie zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der entsprechenden Enteignungsbekanntmachung freiwillig auf dem freien Markt verkauft worden wäre (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosioseos tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*). Die übrigen Vorschriften präzisieren diesen Wert; die Bezeichnungen der Punkte geben die griechische alphabetische Schreibweise des Gesetzes selbst wieder – *st* (stigma) ist der sechste Buchstaben-Ziffer, *z* (zeta) die siebte, *i* (iota) die zehnte, *ib* (iota-beta) die zwölfte und *id* (iota-delta) die vierzehnte – die Lücken kennzeichnen also Regeln, die hier nicht wiedergegeben sind:

- (b) Die Tatsache, dass es sich um eine Zwangsenteignung handelt, wird überhaupt nicht berücksichtigt – es sei denn, die Enteignung erfolgt für Bergbauzwecke erfolgt;
- (c) Wenn die Immobilie bereits von der erwerbenden Behörde im Rahmen eines Enteignungsgesetzes gehalten wurde, werden Bauarbeiten, Anbauten, Erschließungen oder Verbesserungen, die während des Besitzes der Behörde nicht berücksichtigt;
- (d) eine besondere Eignung der Immobilie für einen Zweck wird außer Acht gelassen, wenn dieser Zweck nur durch die Ausübung gesetzlicher Befugnisse verwirklicht werden kann oder wenn es dafür keinen Markt gibt, abgesehen von den besonderen Bedürfnissen eines bestimmten Käufers oder den Bedürfnisse der erwerbenden Behörde;
- (e) jede Wertsteigerung, die auf eine Nutzung zurückzuführen ist, die vom Gericht untersagt werden könnte oder die rechtswidrig oder gesundheitsschädlich ist, wird unberücksichtigt gelassen;
- (st) wird, wenn nur ein Teil einer Immobilie erworben wird, *Werteinträchtigungen oder -steigerungen* berücksichtigt, die durch den Erwerb am Wert anderer, vom Eigentümer zusammen mit dem enteigneten Teil gehaltener Grundstücke verursacht wurden – eine wechselseitige Regel, nach der Wertsteigerungen des zurückbehaltenen Grundstücks verrechnet und dessen Wertminderungen ausgeglichen wird;
- (z) Der Schaden, den der Eigentümer durch die Abtrennung (*diachorismos*) des entnommenen Teils von anderen damit zusammengehaltenen Grundstücken erleidet, wird ebenfalls berechnet;
- (i) Wenn das Grundstück – und wäre die Enteignung nicht erfolgt weiterhin einem Zweck gedient hätte, für den es keine allgemeine Nachfrage oder keinen Markt gibt, kann die Entschädigung, sofern eine Wiederherstellung an anderer Stelle ernsthaft beabsichtigt ist, auf der Grundlage der angemessenen Kosten einer gleichwertigen Wiederherstellung bemessen werden — Entschädigung auf der Grundlage der Kosten für den Ersatz einer marktlosen, für einen

speziellen Zweck bestimmten Immobilie durch eine gleichwertige Einrichtung, das Kostenansatz-Analogon für eine solche Immobilie;

- (ib) wenn ein Gewerbe, Handel oder Beruf ausgeübt wurde, wird der direkt durch den Verlust des Besitzes entstandene Schaden berücksichtigt;
- (id) die Entschädigung wird mit einfachen Zinsen in Höhe von drei Prozent pro Jahr ab Veröffentlichung der Enteignungsbekanntmachung bis zur Zahlung; für Bekanntmachungen, die vor der Änderung von 2014 (Gesetz 61(I)/2014) veröffentlicht wurden, gilt der bisherige Zinssatz von neun Prozent weiterhin bis zum Inkrafttreten der Änderung.

Ein Schlusssatz legt fest, dass bei den Regeln zur teilweisen Enteignung (st) und (z) die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Enteignungsbekanntmachung bestehenden Tatsachen berücksichtigt werden – derselbe Zeitpunkt wie bei Regel (a). Der Abschnitt enthält keine allgemeine Klausel, die den Wert unberücksichtigt lässt, der dem zugrunde liegenden Vorhaben der erwerbenden Behörde als solchem zuzurechnen ist; von den zitierten Regeln berühren nur (c) (Werke aus der Beschlagnahmungsfrist) und (d) (besondere Eignung) den aus dem Vorhaben abgeleiteten Wert, und jede ist auf den angegebenen Fall beschränkt.

Oberster Verfassungsgerichtshof, Christodoulos Karmiotis Ltd gegen die Republik Zypern (Ministerium für Bildung und Kultur), Rechtsmittel gegen die Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Nr. 5/16 und 104/19 vom 12. Mai 2025. Das Grundstück des Unternehmens in Limassol – das Gelände des REGAL-Kinos mit angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden – war Bewertungsobjekt einer Enteignungsankündigung am 22. Mai 2009 und eines Enteignungsbeschlusses vom 11. Dezember 2009 – zur Nutzung als Kulturzentrum für die Technische Technische Universität von Zypern. Der 2010 eingelegte Rechtsbehelf des Unternehmens gegen den Erlass war noch anhängig, als die Behörde im Jahr 2016 den Erlass gemäß § 7 des Gesetzes 15/1962 widerrief, wobei der Widerruf im Amtsblatt vom 1. Juli 2016 veröffentlicht wurde. Das Verwaltungsgericht wies die Klage daraufhin als erledigt ab und stellte fest, dass das Unternehmen keinen verbleibenden Schaden (*kataloipo zimias*) nachgewiesen habe, der die Fortsetzung des Verfahrens rechtfertigen würde, wobei ihm die Kosten auferlegt wurden.

Das Oberste Verfassungsgericht (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*) hob diese Entscheidung in seiner vorübergehenden Zuständigkeit als zweite Instanz mit Stimmenmehrheit auf (Richter Kalligerou, dem sich Richter Santis anschloss; Richter Oikonomou stimmte dagegen). Die Mehrheit schloss sich — unter Berufung auf das Plenum in *der Rechtssache Michaelides gegen Generalstaatsanwalt* (1984) 3 CLR 1956, die Rechtsprechung des griechischen Staatsrats und den Straßburger Gerichtshof — an, dass ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Enteignung und so lange, wie der Enteignungsbeschluss vor seiner Aufhebung Bestand hatte, der Genuss und die Nutzung des Grundstücks kraft Gesetzes eingeschränkt waren: Solange ein Enteignungsbeschluss in Kraft ist, kann der Eigentümer die Immobilie weder veräußern noch belasten noch Arbeiten daran vornehmen. Ein besonderes berechtigtes Interesse an der Fortsetzung des Nichtigkeitsverfahrens bestand daher auch nach der Aufhebung fort, bestehend aus dem gerichtlichen Schutz hinsichtlich dieser Beschränkungen – sieben Jahre lang — zusammen mit der Kostenlage; ob und in welcher Höhe letztendlich eine Entschädigung geschuldet ist, hat das Zivilgericht im Falle einer Nichtigkeitserklärung gemäß Artikel 146 Absatz 6 der Verfassung zu entscheiden, der einer durch eine im Rechtsbehelfsverfahren für nichtig erklärte Handlung geschädigten Person einen Anspruch auf eine gerechte und angemessene, vom Gericht festzusetzende Entschädigung einräumt. Das Verfahren wurde vor dem Verwaltungsgericht, in anderer Zusammensetzung, fortgesetzt. Das Gericht gab auch der Anschlussbeschwerde (Nr. 5/16)

gegen eine zwischenzeitliche Beweisaufnahmeverweigerung statt und stellte fest, dass ein Kläger Beweise zur Stützung von Nichtigkeitsgründen wie Tatsachenirrtum oder mangelnder ordnungsgemäßer Untersuchung vorbringen darf. Die abweichende Meinung hätte vom Unternehmen verlangt, zumindest einen prima facie nachweisbaren Restschaden darzulegen, und warnte davor, in der bloßen Beschränkung einen entschädigungsfähigen Schadens *per se* anzuerkennen.

Auswirkungen für Gutachter. Das Urteil legt keine Entschädigung fest; es stellt lediglich klar, dass ein widerrufenen Erwerb dennoch Bewertungsobjekt für einen Bewertungsauftrag sein kann. Bewertungsobjekt dieses Auftrags ist nicht die Immobilie selbst, sondern die Beschränkung: der Verlust, der sich aus sieben Jahren ergibt, in denen eine rechtmäßig erscheinende Anordnung den Verkauf, die Belastung und Bauarbeiten verhindert hat. Dies ist eine Schadensersatzfrage, die an das Zivilgericht verwiesen wird, und ihre Quantifizierung – verminderter Nutzen und verminderte Marktfähigkeit über einen bestimmten Zeitraum, wobei die Immobilie letztlich im Besitz des Eigentümers verbleibt – liegt näher am Bereich des Erbbaurechts und der „injurious affection“ (wobei „injurious affection“ eine Entschädigung für den Wertverlust von Grundstücken darstellt, die der Eigentümer behält; in den Vereinigten Staaten spricht man von „Severance Damages“ oder „Damages to the Remainder“) als an die „Open-Market-Regel“ von § 10(a).

Berufungsgericht, Bank of Cyprus Public Co Ltd gegen den Leiter der Abteilung für Grundbesitz und Vermessung (Paphos) und andere, Zivil- Berufung Nr. 285/2018, 20. Juni 2024. Ein einstimmig urteilendes Berufungsgericht („*Efeteio*“, Zivilkammer: Richter Kitsios, Ampizas und Tournazis) entschied, dass die Bestimmungen für „gefangene Käufer“ in Teil VIB des Gesetzes Nr. 9/1965 über unbewegliches Vermögen (Übertragung und Hypothek), eingefügt durch Gesetz 139(I)/2015 —, wonach der Direktor das Eigentumsrecht auf einen Käufer übertragen konnte, der den Verkäufer vollständig bezahlt hatte, und eine Hypothek, die vor Hinterlegung des Kaufvertrags eingetragen worden war, aufheben oder tilgen konnte — keine zulässige Beschränkung des Eigentumsrechts des Hypothekengläubigers gemäß Artikel 23(3) darstellten, sondern dessen Aufhebung; und da eine Entziehung des Eigentums gemäß Artikel 23(4) nur im Wege einer Enteignung gegen gerechte und angemessene Entschädigung gerechtfertigt ist, die das Gesetz jedoch nicht vorsah (wobei die Möglichkeit der Übertragung der Hypothek auf eine andere Immobilie des Verkäufers nicht als solche gilt), waren die Bestimmungen verfassungswidrig. Der Gesetzgeber reagierte darauf mit dem Gesetz 110(I)/2025 „“ (Amtsblatt, Teil I(I), Nr. 5045, 4. Juli 2025), dessen Präambel auf die Zivilberufung Nr. 285/2018 und deren Tenor verweist und ein Verfahren für „gefangene Käufer“ wieder in Kraft setzt, das darauf abzielt, die verfassungsmäßigen Rechte von Käufer, Verkäufer und Hypothekengläubiger in Einklang zu bringen.

Anmerkung zur Überprüfung — Die Verfassung und das Gesetz 15/1962 wurden in den konsolidierten griechischen Texten eingesehen, die von CyLaw, der Rechtsdatenbank der zyprischen Anwaltskammer; auf die Texte im Amtsblatt wurde nicht zurückgegriffen, sodass die Gesetzeszitate auf dieser konsolidierten Fassung beruhen (Änderungen gemäß Gesetz 61(I)/2014). Beide Entscheidungen wurden vollständig im CyLaw-Bericht eingesehen: das Karmiotis-Urteil in der Datenbank des Obersten Verfassungsgerichts, das Bank-of-Cyprus-Urteil in der Datenbank des Berufungsgerichts. Das Gesetz 110(I)/2025 wurde in der von CyLaw neu veröffentlichten PDF-Datei des Amtsblatts eingesehen. Die englischen Übersetzungen der griechischen Bestimmungen und Urteilsbegründungen stammen aus eigener Feder dieser Abteilung. Es wurde keine Entscheidung zur Festsetzung einer Entschädigung gemäß § 10 in den Jahren 2024–2026 gefunden.

Quelle — Greek, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* (N. 15/1962), konsolidierter Text, sowie die zitierten Entscheidungen, CyLaw (Pankyprios Dikigorikos Syllogos),
http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html

Malta – die Verordnung wurde aufgehoben, der Ausschuss blieb bestehen

Zunächst eine Korrektur. Das seit langem für die maltesische Enteignung herangezogene Gesetz, die Verordnung über den Landerwerb (für öffentliche Zwecke) Ordinance (Kap. 88, in Kraft seit 1935), ist nicht mehr das maßgebliche Gesetz. Das offizielle Portal vermerkt dies mit „Aufgehoben; bitte beachten Sie jedoch Artikel 84 des Gesetzes XVII von 2017“, mit Wirkung vom 25. April 2017. Das maßgebliche Gesetz ist nun das „**Government Lands Act**“, **Kapitel 573 der Gesetze von Malta** (Gesetz XVII von 2017, geändert durch die Rechtsmitteilung 212 von 2023), das die Regulierung des Erwerbs von Grundstücken für öffentliche Zwecke enthält, die Landschlichtungsstelle fortführt und die anhängigen Fälle sowie die noch nicht abgeschlossenen Erwerbungsverfahren, die gemäß der Verordnung eingeleitet wurden, auf sich überträgt.

Der Verfassungstext. Artikel 37 Absatz 1 der Verfassung: Eigentum jeglicher Art darf nicht zwangsweise in Besitz genommen werden, und kein Anspruch auf oder Recht an Eigentum darf zwangsweise erworben werden, es sei denn, ein für diese Enteignung oder diesen Erwerb geltendes Gesetz sieht vor — (a) „die Zahlung einer angemessenen Entschädigung“; (b) die Gewährleistung für jede Person, die eine solche Entschädigung geltend macht, „eines Rechts auf Zugang zu einem unabhängigen und unparteiischen, gesetzlich eingerichteten Gericht oder Tribunal“ zur Feststellung ihres Anspruchs auf das Eigentum, der Höhe einer etwaigen Entschädigung und deren Zahlung; und (c) die Gewährleistung eines Rechts auf Berufung gegen diese Entscheidung vor dem Berufungsgericht. Eine Vorbehaltsklausel erlaubt es dem Parlament, in besonderen Fällen im nationalen Interesse durch Gesetz die Kriterien – die Faktoren und sonstigen Umstände – festzulegen, anhand derer die Entschädigung zu bestimmen ist.

Verfahren gemäß Kap. 573. Der Erwerb beginnt mit einer Erklärung des Vorsitzenden des Verwaltungsrats der Landbehörde, dass Grundstücke für einen öffentlichen Zweck benötigt werden (Artikel 38), die im Amtsblatt und in zwei Zeitungen veröffentlicht wird. In der Erklärung muss selbst die Höhe der Entschädigung angegeben sein, die die Behörde zu zahlen bereit ist, und ihr müssen ein gemäß dem Gesetz erstelltes Gutachten sowie ein Lageplan beigelegt sein (Artikel 39 Abs. 2). Ein Eigentümer, der die Entschädigung anfechtet, wendet sich an die Landschlichtungsstelle; der Antrag muss unter Androhung der Nichtigkeit die Entschädigung angeben, die der Antragsteller für angemessen hält, und muss innerhalb von fünf Jahren nach Veröffentlichung der Erklärung eingereicht werden; andernfalls hat der Eigentümer nur Anspruch auf die hinterlegten Beträge und Zinsen (Artikel 55). Die Kammer besteht aus einem Vorsitzenden, der das Amt eines Richters innehat oder innehatte oder das Amt eines Richters im Amtsgericht innehat und vom Präsidenten von Malta ernannt wird; er tagt mit Unterstützung eines Gremiums von *periti* — zugelassenen Bewertern gemäß dem Periti-Gesetz (Kap. 390) mit mindestens siebenjähriger Berufserfahrung, die ebenfalls vom Präsidenten ernannt werden (Artikel 56); für seine Verfahren gelten die Vorschriften der Organisations- und Zivilprozessordnung. Jede Partei, die sich durch eine Entscheidung der Kammer gemäß dem Gesetz benachteiligt fühlt, kann innerhalb von zwanzig Tagen beim Berufungsgericht (Superior Jurisdiction) Berufung einlegen (Artikel 74), was Artikel 37 Absatz 1 Buchstabe c der Verfassung entspricht.

Die Bewertungsregeln. Artikel 61(1) für den Erwerb durch vollständigen Kauf weisen den Ausschuss an, gemäß den folgenden Regeln zu handeln, die dem konsolidierten englischen Text entnommen sind: (a) „Es darf kein Abschlag aufgrund der Tatsache gewährt werden, dass der Erwerb zwangsweise erfolgt“; (b) „Der Wert des Grundstücks gilt, vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen, als der Betrag, den das Grundstück erzielen könnte, wenn es auf dem freien Markt von

einem verkaufswilligen Verkäufer freiwillig“; und (c) „Der Wert des Grundstücks ist der Wert, den das Grundstück zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung hat, aktualisiert im Laufe der Jahre gemäß dem Inflationsindex, der im Anhang der Verordnung über den Wohnungsbau (Deregulierung) veröffentlicht ist“ (Kap. 158), „und ohne Berücksichtigung etwaiger Verbesserungen oder Arbeiten, die von einer zuständigen Behörde durchgeführt wurden“. Handelt es sich um eine Enteignung, die sich nur auf den Besitz und die Nutzung bezieht, entspricht die Enteignungsrente dem Betrag, den das Grundstück voraussichtlich erbringen würde, wenn es von einem willigen Eigentümer auf dem freien Markt vermietet würde (Artikel 61(2)). Der Ausschuss kann einfache Zinsen in Höhe von acht Prozent auf die endgültige Entschädigung ab Einreichung des Antrags des Eigentümers hinzurechnen (Artikel 61 Abs. 3), und jede über die Kautions hinausgehende fällige Entschädigung muss innerhalb von drei Monaten nach ihrer Festsetzung gezahlt werden (Artikel 62).

Teilenteignungen. Das Gesetz regelt Teilenteignungen, indem es den Umfang der Enteignung begrenzt, anstatt eine Entschädigungsformel für die Abtrennung vorzusehen. Ein Eigentümer kann nicht verpflichtet werden, nur einen Teil eines Hauses oder eines anderen Gebäudes zu verkaufen, wenn er bereit und in der Lage ist, das gesamte Objekt zu verkaufen (Artikel 46). Ein Eigentümer kann nicht verpflichtet werden, nur einen Teil eines Baugrundstücks zu verkaufen, wenn der verbleibende Teil weniger als zweihundertzwanzig Quadratmeter misst oder wenn der Rest nach Ansicht der Behörde nicht mehr für eine Bebauung geeignet wäre; in solchen Fällen muss die Behörde das gesamte Grundstück erwerben, es sei denn, der Eigentümer besitzt angrenzendes Land und die Ausschuss etwas anderes beschließt (Artikel 47). Ebenso wenig darf ein Eigentümer verpflichtet werden, einen Teil zu veräußern, der drei Viertel eines Grundstücks übersteigt, wenn der Rest weniger als 1.124 Quadratmeter misst und der Eigentümer kein angrenzendes Grundstück besitzt (Artikel 48). Es wurde keine Bestimmung in Kap. 573 gefunden, die einen gesonderten Entschädigungsposten für die Abtrennung oder eine nachteilige Beeinträchtigung des verbleibenden Grundstücks vorsieht, und es wurde auch kein Ausgleich für Wertsteigerungen festgestellt.

Alte Erklärungen. Für Grundstücke, die im Rahmen von Erklärungen erworben wurden, die vor Inkrafttreten des Gesetzes abgegeben wurden, sehen die Artikel 63 bis 66 Rechtsbehelfe vor derselben Behörde vor: Aufhebung einer Erklärung, die seit mehr als zehn Jahren nicht genutzt wurde, zusammen mit Schadenersatz, sowohl materiell als auch immateriell, für die Jahre der Untätigkeit; zwangsweise Abwicklung des Kaufs zu dem Wert, den das Grundstück zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung hatte, angepasst um den Inflationsindex gemäß Kap. 158, wiederum mit Ersatz für materiellen und immateriellen Schaden wegen übermäßiger Verzögerung; und, falls eine Aufforderung zum Kaufangebot gemäß der alten Verordnung ergangen war und angefochten wurde, eine vom Ausschuss festgesetzte Entschädigung in Höhe des zum Zeitpunkt der Erklärung geltenden, entsprechend indextierten Wertes, deren Untergrenze der Betrag der Aufforderung zum Kaufangebot und deren Obergrenze der vom Eigentümer selbst geltend gemachte Anspruch (Artikel 65 Absatz 6), zuzüglich Zinsen in Höhe von acht Prozent, die ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung zu zahlen sind (Artikel 66).

Auswirkungen für Gutachter. Drei Merkmale kennzeichnen die maltesische Vorschrift. Grundlage ist der Marktwert bei freiem Verkauf durch einen willigen Verkäufer, wobei Zwang ausdrücklich ausgeschlossen ist; die zeitliche Festlegung ist jedoch ungewöhnlich: Der Wert wird zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung und wird dann bis zur Zahlung nicht durch Neubewertung, sondern anhand eines namentlich genannten gesetzlichen Index fortgeschrieben – das Gutachten eines Bewerter bezieht sich also auf den Zeitpunkt der Erklärung, und alles, was danach folgt, ist eine rechnungsmathematische Vorgabe gemäß dem Anhang zu Kap. 158. Die Ausnahmeregelung

ist eng gefasst: Verbesserungen oder Arbeiten, die von einer zuständigen Behörde durchgeführt wurden, mehr nicht. Und die Gutachterfunktion liegt innerhalb des Schiedsgerichts – die „Periti“ des Ausschusses unterstützen den Schiedsrichter direkt –, sodass eine private Bewertung als Beweismittel einer Partei vor einem Gremium eingeht, das über eigene Gutachten verfügt.

Anmerkung zur Überprüfung — Die Verfassung wurde in der konsolidierten PDF-Datei eingesehen, die vom Portal des Justizministeriums legislation.mt veröffentlicht wurde (Stand: 28. Juli 2026, in Kraft); das Gesetz über staatliche Grundstücke in der konsolidierten PDF von Kap. 573 (Stand: 19. September 2023, in Kraft, unter Berücksichtigung von L.N. 212 von 2023); die Aufhebung von Kap. 88 anhand der Statusübersicht dieses Kapitels auf demselben Portal. Artikel 84 des Gesetzes XVII von 2017 (die Aufhebungsbestimmung) erscheint nicht in der konsolidierten PDF-Datei zu Kap. 573 und wurde nicht gesondert gelesen. Maltesische Gesetze werden auf Maltesisch und Englisch veröffentlicht; der englische Text wurde durchgehend gelesen. Es wurde bei dieser Überprüfung keine Entscheidung des Landschiedsgerichts oder des Berufungsgerichts gemäß Kap. 573 und kein Verfassungsurteil aus den Jahren 2024–2026 zur Enteignungsentschädigung aus einer Primärquelle gefunden; es wird über keine berichtet.

Quelle — Verfassung von Malta und Gesetz über staatliche Grundstücke (Kap. 573), konsolidierte englische Texte, Regierung von Malta, <https://legislation.mt/eli/const/eng> und <https://legislation.mt/eli/cap/573/eng>; Stand Kap. 88: <https://legislation.mt/eli/cap/88/eng>.

Polen — Transaktionspreise und der zugelassene Bewerter

§ 134 des Gesetzes über die Immobilienverwaltung. Die Entschädigung für eine Enteignung richtet sich nach dem geschätzten *Marktwert* der Immobilie (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* vom 21. August 1997, § 134 Abs. 1). Bei der Ermittlung dieses Wertes werden insbesondere die Art, die Lage, die Nutzungsart, die Flächennutzung, der Zustand der Immobilie sowie die derzeit auf dem Immobilienmarkt geltenden Preise berücksichtigt.

Artikel 134 Abs. 3–4 fügt eine Regelung zur alternativen Nutzung hinzu, die zugunsten des Eigentümers wirkt: Der Wert wird entsprechend der derzeitigen Nutzung der Immobilie ermittelt, es sei denn, die mit dem Zweck der Enteignung im Einklang stehende städtebauliche Ausweisung würde deren Wert erhöhen; in diesem Fall ist der höhere Wert maßgeblich.

Zwei Merkmale der polnischen Regelung verdienen besondere Beachtung. Der Marktwert wird unter Bezugnahme auf die Verkaufspreise vergleichbarer Immobilien ermittelt und ausdrücklich nicht anhand von Angebotspreisen. Und nur dann, wenn Immobilien der entsprechenden Art überhaupt nicht auf dem Markt angeboten werden, wird ein Ersatzwert (*wartość odtworzeniowa*) ermittelt, indem das Grundstück getrennt von seinen Bestandteilen – Gebäuden, Anlagen, Bepflanzungen und Ernten – bewertet wird.

Die Wertermittlung wurde von einem „*rzecznawca majątkowy*“, einem zugelassenen Immobiliengutachter, durchgeführt und wird in Form eines „*operat szacunkowy*“ vorgelegt, einem formellen Wertermittlungsbericht, dessen Inhalt gesetzlich reguliert ist.

Auswirkungen für Gutachter. Der Ausschluss von Angebotspreisen ist eine im Gesetz festgelegte Beweisregel und gehört zu den in dieser Ausgabe zusammengetragenen Informationen zur Auswahl von Vergleichsobjekten als Rechtsfrage (vgl. die Beiträge zu Indien und Taiwan an anderer Stelle in dieser Ausgabe): Polen legt fest, was überhaupt als Preisnachweis gelten darf, und entzieht damit dem Bewerter den Ermessensspielraum, den berufliche Standards anderswo dem eigenen Ermessen überlassen.

Die untergeordnete Rolle des Wiederbeschaffungswerts wird ebenso deutlich gemacht. Er ist nicht einer von drei Ansätzen, die miteinander in Einklang gebracht werden müssen, sondern eine Ausweichmöglichkeit, die nur dann zur Verfügung steht, wenn der Markt keine Anhaltspunkte liefert –

was eine gesetzgeberische Antwort auf die Frage der Abstimmung darstellt, die die Abteilung „*Foundations*“ als eine Frage des fachlichen Ermessens behandelt.

Nicht verifiziert. Polens „*użytkowanie wieczyste*“ – unbefristetes Nießbrauchsrecht (Nießbrauch ist ein zivilrechtliches Recht, das Eigentum eines anderen zu nutzen und dessen Erträge zu beziehen, ohne Eigentümer zu sein; die unbefristete Form bei staatlichem Grundbesitz entspricht funktional einem langfristigen Erbbaurecht, einem sich abschreibenden Vermögenswert, der auf der Grundlage der verbleibenden Laufzeit bewertet wird), ein befristetes Nutzungsrecht an staatlichem Grundbesitz, das strukturell vergleichbar ist mit dem indonesischen „*hak guna bangunan*“ und dem kongolesischen „*concession perpétuelle*“ — war Gegenstand einer gesetzlichen Umwandlung in Eigentumsrecht. Das Ministerium hat den aktuellen Stand nicht ermittelt und berichtet nicht darüber.

Quelle — Polish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kommentar eines polnischen Fachmanns zu Art. 134 des Gesetzes über die Vermögensverwaltung, <https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywaszczenie/>

NSA I OSK 18/22 — eine Frage, die an sieben Richter verwiesen wurde. Am 29. Oktober 2025 verwies der Naczelny Sąd Administracyjny die Frage, wie Grundstücke, die gemäß dem Sondergesetz über den Straßenbau enteignet wurden, zu bewerten sind, wenn sie zum Zeitpunkt des ZRID keine Ausweisung im Flächennutzungsplan hatten, an ein Sieben-Richter-Gremium. Eine Antwort liegt bislang noch nicht vor. Über die Verweisung wird berichtet, da es sich um die zentrale Frage im polnischen Enteignungsrecht handelt: Wenn der Bebauungsplan keine Angaben enthält, hat das „*operat szacunkowy*“ keine Flächennutzungsklassifizierung als Grundlage für die Wertermittlung, und in der Praxis gibt es unterschiedliche Auffassungen darüber, ob von der Straßennutzung, der umgebenden Nutzung oder gar keiner Nutzung auszugehen ist.

NSA I OSK 760/22 — der Fall „*operat*“, der diese Schlussfolgerung zugrunde legte. Die Entschädigung für im Rahmen des ZRID-Verfahrens für eine Straße enteignetes Grundstück wurde aufgehoben, da der Bewerter allein anhand der durchschnittlichen Stückpreise den Schluss zog, dass die Ausweisung als Straßenfläche den Wert minderte — 125,87 zł pro Quadratmeter für Versorgungsflächen gegenüber 43,18 für Straßenflächen — ohne die Parzelle jemals unter beiden Zweckbestimmungen zu bewerten. Die Vergleichsobjekte wurden nach Fläche und Preis aufgelistet, ohne Beschreibung, anhand derer die Ähnlichkeit gemäß Artikel 4(16) des Immobilienverwaltungsgesetzes geprüft werden könnte. Das Gericht bekräftigte, dass die Entschädigung dem Marktwert entspricht, wobei weder für entgangenes „Investitionspotenzial“ noch für die Minderung des Restwerts eine Entschädigung gewährt wird.

NSA I OSK 358/23 — Die Klausel muss im Bericht enthalten sein. Ein „*operat*“ vom Februar 2020 konnte eine Entschädigung nicht mehr als zwölf Monate später rechtfertigen, da die gemäß Artikel 156(4) erforderliche Bestätigung der Aktualität zusammen mit der sie stützenden Analyse im Bericht enthalten sein muss. Ein separates Schreiben mit der Überschrift „Klausel zur Bestätigung der Aktualität“ reicht nicht aus. Ein Gutachten hat in Polen eine gesetzliche Gültigkeitsdauer, und deren Verlängerung ist ein Bewertungsakt, kein Verwaltungsakt.

Quelle — NSA I OSK 18/22, amtliche Datenbank (auf Polnisch): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A>; NSA I OSK 760/22, CBOSA (amtlich, auf Polnisch): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F>; NSA I OSK 358/23, CBOSA (polnisch): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68>.

Tschechien — der höhere der beiden Preise

Gesetz Nr. 184/2006 Sb. Die Enteignung ist im Gesetz Nr. 184/2006 Sb. (Sb., *Sbírka zákonů*, die tschechische Gesetzessammlung): Sie ist nur für gesetzlich festgelegte Zwecke und gegen Entschädigung zulässig, die derzeit auf *cena obvyklá* festgelegt ist – den üblichen, d. h. den Marktpreis. Die Definition findet sich nicht im Enteignungsgesetz selbst, sondern in § 2 des Gesetzes Nr. 151/1997 Sb. über die Wertermittlung von Immobilien, auf das sich Fußnote 7 des Enteignungsgesetzes bezieht: der Preis, der beim Verkauf derselben oder einer vergleichbaren Immobilie im Inland am Bewertungsstichtag erzielt würde, unter Berücksichtigung aller Umstände, die den Preis beeinflussen können, jedoch *unter Ausschluss* außergewöhnlicher Marktbedingungen, persönlicher Beziehungen zwischen den Parteien und einer besonderen Bindung (*zvláštní obliba* — der Wert der besonderen Zuneigung, die persönliche oder sentimentale Bindung des Eigentümers).

Die besondere Regelung betrifft den weiteren Verlauf des Verfahrens. Gemäß §§ 10(4) werden zwei Beträge ermittelt — der „*cena obvyklá*“ und der „*cena zjištěná*“, der verwaltungsrechtlich festgelegte Preis, der gemäß dem Erlass Nr. 441/2013 berechnet wird — und die Entschädigung wird in *Höhe des jeweils höheren Betrags* gezahlt. Gemäß § 10(5) wird die Immobilie entsprechend ihrem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Enteignungsantrags bewertet, wobei Wertsteigerungen oder Wertminderungen im Zusammenhang mit dem Zweck der Enteignung unberücksichtigt bleiben. Das Gutachten, das die Entschädigung festlegt, ist gemäß § 20(1) dasjenige, das auf Antrag des Eigentümers erstellt wurde, sofern dieser es innerhalb von dreißig Tagen nach Bekanntgabe der Einleitung des Verfahrens bei der Enteignungsbehörde einreicht, andernfalls dasjenige, das auf Antrag des Enteigners erstellt wurde. Ein Vorschlag, wonach eine voraussichtliche Wertsteigerung aufgrund einer Änderung der Planungsunterlagen bei der Ermittlung des üblichen Preises berücksichtigt werden kann, wird in der Fachliteratur erwähnt; er wurde jedoch noch nicht durch eine Entscheidung bestätigt und steht im Widerspruch zu § 10(5).

Auswirkungen für Gutachter. Tschechien beseitigt Unsicherheiten hinsichtlich des Wertes zugunsten des Eigentümers *durch eine konstruktive Regelung* statt durch Ermessensentscheidung: Die Entschädigung wird in Höhe des höheren Wertes aus Marktpreis und Verwaltungspreis garantiert.

Das Besondere ist die Ausrichtung der Garantie: Hier fungiert der Verwaltungswert eher als Untergrenze für die Entschädigung denn als Ausfall, der ausgeglichen werden muss. Dem Eigentümer kann es nicht schlechter ergehen als bei der Verwaltungsberechnung, und es kann ihm sogar besser ergehen, wenn sich der Markt positiv entwickelt.

Quelle — Czech, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz Nr. 184/2006 Sb. und Gesetz Nr. 151/1997 Sb., konsolidierte Fassung (*zakonyprolidi.cz*), <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184>

Ungarn — Die Begründung muss aufgezeigt werden

Gesetz CXXIII von 2007. Die Enteignung erfolgt gegen vollständige, unverzügliche und bedingungslose Entschädigung. Die Höhe wird auf der Grundlage eines zuvor eingeholten forensischen Gutachtens festgelegt, wobei die Enteignungsbehörde den Sachverständigen bestellt. Das Gutachten muss in der Struktur und mit dem Dateninhalt erstellt werden, die durch gesonderte Regulierung vorgeschrieben sind, und muss *die Methode der Begutachtung sowie die berücksichtigten Kriterien* darlegen. Im Verwaltungsrechtsstreit ist das *törvényszék* — das Landgericht — am Standort der Immobilie zuständig und muss innerhalb von zwei Monaten durch einstweiliges Urteil über die Rechtsgrundlage entscheiden; ist die Bestellung eines forensischen Sachverständigen erforderlich, so muss die Entscheidung innerhalb eines Monats nach Vorlage des Gutachtens erfolgen.

Auswirkungen für Gutachter. Die Verpflichtung zur Darlegung der Begründung ist eine kodifizierte Fassung dessen, worauf Gerichte anderswo informell bestehen (siehe die Beiträge zu Marokko, Dubai und Jordanien an anderer Stelle in dieser Ausgabe). Ungarn erreicht dasselbe Ziel, indem es die Form des Gutachtens vorschreibt. Eine Schlussfolgerung ohne dargelegte Begründung ist nicht nur wenig überzeugend, sondern verstößt auch gegen die Vorschriften.

Quelle — Hungarian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz CXXIII von 2007 über die Enteignung, konsolidierter Text (net.jogtar.hu), <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv>

Rumänien und Moldawien

Rumänien: Gesetz 255/2010. Das Angebot des Enteigners wird anhand eines Bewertungsgutachtens festgelegt, das sich an den notariellen Bewertungsrastern (*grile notariale* — standardisierte Tabellen mit Immobilienwerten, die in der notariellen Praxis verwendet werden), die für die Notarkammern erstellt wurden (Artikel 5 Absatz 1 und Artikel 11 Absätze 8–9 des Gesetzes 255/2010). Marktnachweise fließen in der gerichtlichen Phase gemäß Artikel 26(2) des Gesetzes 33/1994 ein, und der Oberste Kassations- und Justizgerichtshof (ÎCCJ; ein Kassationsgericht, das nach dem französischen Vorbild, prüft ausschließlich Rechtsfehler, nicht den Sachverhalt), durch Vorabentscheidungsbeschluss (HP) Nr. 78/2021 (M. Of. — das „*Monitorul Oficial*“, Rumäniens Amtsblatt — 1185/15.12.2021) verpflichtet die Gerichte, beides abzuwägen. Das Verfassungsgericht (CCR) hat mit Beschluss Nr. 482/2024 (17. Oktober 2024; M. Of. 186/4.03.2025) die Artikel 11(6¹), 11(6³) und 11(6⁸)–(6¹⁰) für verfassungswidrig erklärt; sie sind am 18. April 2025 außer Kraft getreten. Gemäß Artikel 22(7) darf die Entschädigung weder unter dem Angebot des Enteigners noch über dem geforderten Betrag liegen. Der Bewerter muss Mitglied der ANEVAR sein – im Gesetzestext wird die alte Bezeichnung verwendet; die Organisation heißt heute „Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România“, der nationale Verband der zugelassenen Bewerter. Ein unzufriedener Eigentümer kann die Höhe des Betrags allein vor Gericht anfechten und ist dabei von Gerichtsgebühren befreit (Artikel 23 Absatz 1); die Befreiung erstreckt sich nicht auf Streitigkeiten über das Eigentumsrecht (Artikel 23 Absatz 2).

Auswirkungen für Gutachter. Das System stützt sich nacheinander auf zwei unterschiedliche Beweisgrundlagen: ein administratives Angebot, das sich an den notariellen Tabellen orientiert, und eine gerichtliche Phase, in der Marktnachweise daneben abgewogen werden müssen. Der Korridor gemäß § 22 Abs. 7 — nicht weniger als das Angebot, nicht mehr als die Forderung — macht den geltend gemachten Betrag selbst zu einer Bewertungsentscheidung. Und die Gebührenbefreiung beseitigt das finanzielle Hindernis, die Höhe des Betrags anzufechten.

Quelle — Romanian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz 255/2010, konsolidierter Text (legislatie.just.ro, offizielles Portal; archivierte Kopie über Wayback), <http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540>

Moldawien. Die Enteignung im öffentlichen Interesse wird durch das Gesetz Nr. 488-XIV von 1999 geregelt. Die Abteilung hat das Gesetz identifiziert, es jedoch nicht geprüft und gibt keine weiteren Auskünfte.

Slowenien — Zweckbindung und Sachleistungen

Entschädigung gemäß ZUreP-3. Das maßgebliche Gesetz ist ZUreP-3, das Raumordnungsgesetz (Ur. l. RS — *Uradni list Republike Slovenije*, Amtsblatt der Republik Slowenien — 199/2021). Gemäß Artikel 216 hat der Eigentümer Anspruch auf eine angemessene Entschädigung *oder auf gleichwertigen Ersatzgrundbesitz*. Die Entschädigung umfasst den Wert des enteigneten Grundbesitzes, Zahlungen für Schäden und sonstige Kosten, die mit der Enteignung verbunden sind (Artikel 216 Absatz 2); die Schadenspositionen gemäß Artikel 216 Absatz 3 sind Nebengebäude, zerstörte oder verminderte Ernten auf land- oder forstwirtschaftlichen Flächen, Einkommensverluste eines auf dem Grundstück betriebenen Unternehmens sowie sonstige Schäden an einem eingetragenen Unternehmen. Wird Ersatzgrundstück gewährt – so gilt die Regel für eine Wohnung sowie für Grundstücke, die das Hauptvermögen einer gewerblichen oder landwirtschaftlichen Tätigkeit darstellen, sofern der Eigentümer nicht eine Geldleistung verlangt – ergänzt § 218 Abs. 2 die Nebenkosten: Umzugskosten, entgangener Gewinn für die Dauer des Umzugs sowie etwaige Wertminderung des verbleibenden Grundstücks. Die Formel des Wertes „entsprechend der tatsächlichen Nutzung“ zuzüglich Nebenkosten, die in Kommentaren nach wie vor wiederholt wird, stammt aus der aufgehobenen ZUreP-1 von 2002 (§ 105 Abs. 2); sie ist in der ZUreP-3 nicht enthalten.

Zu diesem Zeitpunkt legt § 327 – eine Übergangsregelung, die bis zum Inkrafttreten einer Bewertungsmethode gilt – die Bewertungsdaten auf den *Beginn* des Enteignungsverfahrens fest. Die Immobilie wird zu diesem Zeitpunkt in ihrer *namenska raba* berücksichtigt, und sofern die Enteignung auf einem staatlichen Raumordnungsakt beruht, in der *vor* Inkrafttreten dieses Aktes – das Vorhaben selbst bleibt unberücksichtigt. Das Gesetz enthält keinen gesetzlichen Mechanismus zur Indexierung des Betrags auf den Zeitpunkt des Urteils. Es kursiert eine andere Berechnung mit zwei Stichtagen – Wertermittlung zum Zeitpunkt, zu dem der Eigentümer mit Sicherheit feststellen konnte, dass das Eigentum verloren gegangen war oder gehen würde, typischerweise der Tag der Inbesitznahme, anschließend auf den Tag des Urteils inflationsbereinigt (angepasst) – doch handelt es sich dabei um eine in der Rechtsprechung Auslegung, über die Praktiker berichten; eine Entscheidung wurde noch nicht bestätigt. Die Wertermittlung erfolgt durch zertifizierte Gutachter (*pooblaščeni ocenjevalci*) oder gerichtlich vereidigte Gutachter (*sodni cenilci*) gemäß Artikel 49 unter Anwendung professioneller Bewertungsstandards.

Auswirkungen für Gutachter. Der gesetzliche Anknüpfungspunkt liegt früh – nämlich zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens – und die aufgeführten Schadenspositionen machen die slowenische Richtlinie zu einer Schadensersatzrichtlinie, bei der der Wert der Immobilie in ihrer vorgesehenen Nutzung und frei von den planerischen Vorgaben des Vorhabens eine dieser Positionen darstellt. Die Verfügbarkeit von Ersatzimmobilien in Sachleistung bedeutet, dass der zu erbringende Wert stattdessen ein Ausgleich zwischen zwei Immobilien anstelle eines Geldbetrags sein kann.

Quelle — Slovene, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, in der geltenden Fassung; spätere Änderungen nicht geprüft (uradni-list.si),
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971>

Bulgarien

Enteignung für staatliche und kommunale Zwecke. Die verfassungsrechtliche Grundlage bildet Artikel 17 Absatz 5 der Verfassung: Eigentum darf nur auf gesetzlicher Grundlage, nur dann, wenn der staatliche oder kommunale Bedarf nicht auf andere Weise gedeckt werden kann, und gegen vorherige und angemessene Entschädigung enteignet werden.

Quelle — Bulgarian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Verfassung der Republik Bulgarien, Artikel 17 Absatz 5, konsolidierter Text, <https://lex.bg/laws/ldoc/521957377>

Die im Folgenden aufgeführten gesetzlichen Einzelheiten entsprechen den Ausführungen in der Fachliteratur; sie wurden nicht anhand der Gesetze überprüft, die zum Zeitpunkt der Drucklegung nicht zugänglich waren. Die Verwaltungsbehörde – bei kommunalen Enteignungen der Bürgermeister – beauftragt einen zugelassenen Bewerter mit einer Marktbewertung, um die entsprechende finanzielle Entschädigung festzulegen. Dabei werden die Zweckbestimmung der enteigneten Immobilie vor Inkrafttreten des detaillierten Bebauungsplans – des Planungsinstruments auf Parzellenebene, das die zulässige Nutzung festlegt – sowie die Marktpreise von Immobilien mit ähnlichen Merkmalen in der Nähe der zu enteignenden Immobilie berücksichtigt. Es besteht die Möglichkeit einer umfassenden gerichtlichen Überprüfung, auch hinsichtlich der Höhe der Entschädigung, und das Gericht kann den Betrag korrigieren, wenn er nicht dem tatsächlichen Marktwert der Immobilie entspricht.

Auswirkungen für Gutachter. In Bulgarien ist eine Entschädigung *vor* der Enteignung vorgeschrieben. Und die Vorgabe, den Wert unter Bezugnahme auf die *vor* Inkrafttreten des detaillierten Bebauungsplans geltende Zweckbestimmung zu ermitteln, stellt ein gesetzliches Vorhaben zur Nichtberücksichtigung des Gesamtplans dar — wobei es sich bei dem „Vorhaben“ um das der Enteignung zugrunde liegende öffentliche Projekt handelt, dessen Auswirkung auf den Wert bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt, was in der US-Praxis als „Projekt-Einfluss“- oder „Projektumfang“-Regel bezeichnet wird — und die durch gesetzliche Vorgabe und nicht durch die Auslegung des öffentlichen Zwecks geregelt wird (vgl. den Artikel zu „Goldmate“ in New South Wales an anderer Stelle in dieser Ausgabe).

Slowakei — der allgemeine Wert und eine Untergrenze für den Zuschlag

Gesetz Nr. 282/2015 Z.z. Die Enteignung wird durch das Gesetz Nr. 282/2015 Z.z. vom 22. September 2015 (Z.z., *Zbierka zákonov*, die slowakische Gesetzessammlung) geregelt: *Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov* — das Gesetz über die Enteignung von Grundstücken und Bauwerken sowie über die zwingende Einschränkung des Eigentumsrechts daran und über die Änderung bestimmter Gesetze. Der vorliegende Text ist die konsolidierte Fassung, die seit dem 1. April 2025 auf dem offiziellen Portal „Slov-Lex“ gilt, das seine konsolidierten Dokumente als rechtsverbindlich kennzeichnet. Eine Enteignung ist nur im notwendigen Umfang, im öffentlichen Interesse für einen gesetzlich festgelegten Zweck, gegen angemessene Entschädigung (*primeraná náhrada*) und nur dann zulässig, wenn das Ziel nicht durch Vereinbarung oder auf andere Weise erreicht werden kann (§ 2(1)).

Die Maßnahme. Gemäß § 4(1) hat der enteignete Eigentümer (*vyvlastnený*) Anspruch auf eine angemessene Entschädigung in Form einer Geldzahlung; gemäß § 4(2) hat die Abfindung durch Zuteilung eines Ersatzgrundstücks oder eines Ersatzgebäudes, sofern dies möglich ist und der Eigentümer zustimmt, Vorrang vor einer Geldzahlung. Die Grundlage hierfür ist in § 4(3) festgelegt: „Podkladom na určenie náhrady za vyvlastnenie je všeobecná hodnota pozemku alebo všeobecná hodnota stavby, alebo všeobecná hodnota práva zodpovedajúceho vecnému bremenu; tá sa určí na základe znaleckého posudku nie staršieho ako dva roky. Náhrada za vyvlastnenie nesmie byť nižšia ako všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom.“ — Grundlage für die Festsetzung der Entschädigung ist der allgemeine Wert (*všeobecná hodnota*) des Grundstücks, des Bauwerks oder des einer Dienstbarkeit entsprechenden Rechts, der anhand eines Gutachtens (*znalecký posu-*

dok) ermittelt wird, das nicht älter als zwei Jahre ist; und die Entschädigung darf nicht niedriger sein als der so ermittelte allgemeine Wert. Die Entschädigung umfasst auch die im Zusammenhang mit der Enteignung angemessen entstandenen Kosten (§ 4(6)–(7)): die Verlegung von beweglichen Sachen oder landwirtschaftlichen Ernteerträgen, den Wechsel des Wohnsitzes, des Sitzes oder des Geschäftssitzes, die Verlegung von technischer Infrastruktur sowie Gerichts-, Verwaltungs- und Notargebühren.

Wer führt die Begutachtung durch und wohin geht ein Streitfall? Die Begutachtung ist die Aufgabe eines *znalec* — eines vereidigten Sachverständigen, der in die Liste gemäß dem Gesetz Nr. 382/2004 Z. z. über Sachverständige, Dolmetscher und Übersetzer — und das Gutachten über den allgemeinen Wert muss dem Enteignungsantrag beigelegt werden (§§ 9 Abs. 2 Buchstabe f). Die Enteignungsbehörde ist das Regionalamt (*regionálny úrad*) des Úrad pre územné plánovanie a výstavbu der Slowakischen Republik, das Amt für Raumordnung und Bauwesen der Slowakischen Republik, wobei das Amt selbst in zweiter Instanz tätig wird (§ 7(1)–(2)). Im Tenor des Enteignungsbeschlusses legt die Behörde, sofern keine Einigung erzielt wird, eine Entschädigung fest „v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote“ fest – in Höhe des allgemeinen Wertes auf der Grundlage des Gutachtens – und verweist einen Antrag auf höhere Entschädigung an das Gericht, ohne das Verfahren zu unterbrechen (§ 13(3)(a)).

Die Verordnung über die Methodik. Die Methoden sind festgelegt in der Verordnung des Justizministeriums Nr. 492/2004 Z.z. (*Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku* , die Verordnung über die Ermittlung des allgemeinen Wertes von Vermögen), erlassen gemäß §§ 33 Buchstabe d des Gesetzes Nr. 382/2004 Z.z.; Fassung gültig ab 1. September 2017, abrufbar auf Slov-Lex. In Anhang 3 wird der Begriff „ wie folgt definiert: „Vš eobecná , hodnota je vý , sledná , objektivizovaná , hodnota nehnuteľ , ností , a stavieb , ktorá , je znalecký , m , odhadom ich najpravdepodobnejš ej , ceny ku dň , u ohodnotenia , ktorú , by tieto mali dosiahnuť , na trhu v podmienkach voľ nej sú ť až e , bei einem ehrlichen Verkauf , keď der Käuferú ci aj vorá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosťou i opatrnosť ou a s der Voraussetzung , ž e der Preis nicht durchá neprimeranou pohnú tkou beeinflusst wird.“ — der daraus resultierende objektivierte Wert von Grundstücken und Gebäuden, der der Schätzung des Sachverständigen hinsichtlich ihres wahrscheinlichsten Preises zum Bewertungsstichtag entspricht, der auf dem Markt unter Bedingungen des freien Wettbewerbs im Rahmen eines redlichen Verkaufs, bei dem Käufer und Verkäufer mit der gebotenen Sachkenntnis und Sorgfalt handeln und unter der Annahme, dass der Preis nicht durch ein unzulässiges Motiv beeinflusst wird. Anhang 3 schreibt dann vier Methoden vor – die Vergleichsmethode, die kombinierte Methode (für Gebäude, die Mieteinnahmen erwirtschaften können), die Ertragswertmethode (für ertragbringende Grundstücke) und die Methode der Standortdifferenzierung (*metóda polohovej diferenciácie*) – wobei die Auswahl vom Sachverständigen getroffen und im Bericht begründet wird.

Datum, Restwert und was das Gesetz nicht enthält. Das Gesetz legt keinen Bewertungsstichtag fest: Die einzige zeitliche Vorgabe besteht darin, dass das Gutachten nicht älter als zwei Jahre sein darf (§ 4(3), § 9(2)(f)), wobei sich die Definition im Erlass auf den Bewertungsstichtag bezieht (*ku dňu ohodnotenia*). Bei Teilenteignungen erweitert § 2(4) die Enteignung auf den verbleibenden Teil des Grundstücks oder Bauwerks, wenn der Eigentümer den Rest nicht nutzen kann oder ihn nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten nutzen könnte, vorausgesetzt, der Eigentümer macht dies spätestens in der mündlichen Verhandlung als Einwand geltend; § 2(5) zählt die Schwierigkeiten auf (behinderter Zugang, Verlust der bisherigen Nutzungsart, Verlust eines funktional verbundenen

Bauwerks, eingeschränkte Versorgung mit Versorgungsnetzen), und die Nutzbarkeit des Restgrundstücks wird anhand eines Sachverständigengutachtens beurteilt. Das Gesetz enthält weder eine Regel zum Nichtvorhaben noch eine Regelung zur Anrechnung von Wertsteigerungen: Es wurde keine Bestimmung gefunden, die vorschreibt, dass der dem Enteignungszweck zuzurechnende Wert unberücksichtigt bleiben soll oder dass der Nutzen des verbleibenden Grundstücks mit der Entschädigung verrechnet werden soll.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Merkmale des slowakischen Vorhabens sind von beruflichem Interesse. Der allgemeine Wert, der im Gutachten angegeben ist, stellt eine gesetzliche Untergrenze dar – der festgesetzte Wert darf nicht darunter liegen – daher kann sich das Verfahren vor der Behörde nur nach oben hin bewegen, und ein Antrag auf eine höhere Entschädigung wird vor Gericht gebracht, während die Enteignung selbst fortgesetzt wird. Die Zweijahresregel tritt an die Stelle eines Bewertungsstichtags und überlässt den Stichtag dem Gutachten des Sachverständigen. Und die Definition, die der Sachverständige anwendet, ist der im Erlass objektivierte wahrscheinlichste Preis, wobei die Wahl der Methode – Vergleichswertverfahren, kombiniertes Verfahren, Ertragswertverfahren oder Standortdifferenzierung – ausdrücklich die begründete Entscheidung des Sachverständigen ist.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten gesetzlichen Bestimmungen wurden mit den konsolidierten PDF-Dateien beider Rechtsakte auf Slov-Lex abgeglichen (die als rechtsverbindlich für das Gesetz gekennzeichnet sind; das konsolidierte Dokument des Erlasses enthält in seiner aktuellen Fassung ebenfalls den Hinweis auf den verbindlichen Inhalt). Es wurde keine Entscheidung eines slowakischen Gerichts aus den Jahren 2024–2026 zur Enteignungsentschädigung gefunden: Die Rechtsprechungsdatenbanken waren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht durchsuchbar, und es wird hier keine Entscheidung berichtet.

Quelle — Slovak, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz Nr. 282/2015 Z.z. und Verordnung 492/2004 Z.z. (slov-lex.sk), <https://www.slov-lex.sk/>

Kroatien — Marktwert auf der Website „Prior Use“

Das Gesetz von 2014. Die Enteignung wird geregelt durch das *Zakon o izvlaštenju i odredivanju naknade* — das Gesetz über Enteignung und Festsetzung der Entschädigung — veröffentlicht in „Narodne novine“ (NN, dem Amtsblatt) Nr. 74/2014 veröffentlicht und durch NN 69/2017 und NN 98/2019 geändert; eine Stichwortsuche im Amtsblatt ergab keine späteren Änderungen. Die nachstehenden Bestimmungen sind in ihrer geänderten Fassung wiedergegeben. Gemäß Artikel 11 (in der Fassung von 2017): „Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.“ — Für die enteignete Immobilie hat der Eigentümer Anspruch auf eine finanzielle Entschädigung in Höhe des Marktwerts (*ž isna vrijednost*) der Immobilie; ausnahmsweise kann die Entschädigung stattdessen in Form einer anderen geeigneten Immobilie mit gleichem Marktwert in derselben Gemeinde oder Stadt erfolgen, die dem ehemaligen Eigentümer die gleichen Lebens- und Nutzungsbedingungen bietet, sofern der Enteignungsbegünstigte über eine solche Immobilie verfügt (Art. 11 Abs. 2 und Art. 46 Abs. 2).

Die Maßnahme und das Datum. Artikel 46(1), in der Fassung von 2017, enthält die folgende operative Formulierung: „Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišnog Wertes der Immobilie, die entzogen wird, zum Zeitpunkt der Erlassung der erstinstanzlichen Entscheidung über den Entzug der Immobilie oder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gemäß diesem Gesetz, unter Berücksichtigung der Nutzungsart der Immobilie, die

sie vor der Änderung der Zweckbestimmung hatte, die Anlass für die Entswar. — Die Entschädigung für eine vollständig enteignete Immobilie wird in Geld in Höhe des Marktwerts der Immobilie zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung oder des Vergleichs, unter Berücksichtigung der Nutzungsmerkmale (*uporabno svojstvo*), die die Immobilie vor der Nutzungsänderung aufwies, die Anlass für die Enteignung war. Die Schlussklausel stellt ein gesetzliches Vorhaben dar: Die Immobilie wird aufgrund ihrer früheren Nutzung bewertet, wobei die Nutzungsänderung, die Anlass für die Enteignung war, aus der Bemessungsgrundlage ausgeklammert wird. In diesem Sinne schließt § 49 eine Entschädigung für Investitionen aus, die in die Immobilie getätigt wurden, nachdem dem Eigentümer der Enteignungsvorschlag mitgeteilt wurde, mit Ausnahme der Kosten, die für deren Nutzung und Instandhaltung erforderlich sind.

Wer nimmt die Bewertung vor? Der Marktwert ist der Wert im Sinne von Artikel 25 Absatz 2 (Art. 47): Vor Einreichung des Enteignungsantrags muss der Begünstigte über die zuständige Stelle die Sicherung von Beweismitteln über den Zustand und den Wert der Immobilie veranlassen, wobei der Wert auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens in Geld ausgedrückt wird (*procjembeni elaborat*) eines ständigen gerichtlichen Sachverständigen für Immobilienbewertung (*stalni sudski vještak*) oder eines ständigen gerichtlichen Gutachters (*stalni sudski procjenitelj*), erstellt unter Anwendung des Gesetzes über die Bewertung von Immobilien — des *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015 — als Marktwert zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (Art. 25 Abs. 1–2). Das dem Antrag beigelegte Gutachten darf nicht älter als zwei Jahre sein (Art. 30). Der Begünstigte schlägt drei Gerichtssachverständige oder Gutachter vor, und der Eigentümer stimmt einem von ihnen zu oder schlägt bis zu drei eigene vor; die zuständige Stelle gibt das Gutachten in Auftrag, und der Begünstigte trägt dessen Kosten (Art. 26–27). Wenn eine der Parteien das Gutachten im wiederaufgenommenen Verfahren anfechtet, versucht die Behörde, die Einwände in einer mündlichen Verhandlung unter Beteiligung des Gutachters zu klären, und ernennt, falls dies nicht gelingt, einen Gutachter für eine neue Wertermittlung (Art. 36c Abs. 3).

Die Behörden und die Überprüfung. Das Verfahren wird von der Verwaltungsbehörde des Landkreises (*upravno tijelo županije*) oder der Stadt Zagreb durchgeführt, in deren Zuständigkeitsbereich die delegierten staatlichen Verwaltungsaufgaben im Bereich der Enteignung fallen (Art. 16 Abs. 1 in der Fassung von 2019); das für Justiz zuständige Ministerium führt das Verfahren selbst durch, wenn die Regierung die Arbeiten zu einem strategischen Projekt der Republik Kroatien erklärt hat (Art. 16 Abs. 2). Gegen die erstinstanzliche Entscheidung der Kreisbehörde kann beim Ministerium Beschwerde eingelegt werden, dessen Entscheidung im Rahmen eines Verwaltungsstreits angefochten werden kann (*upravni spor*); eine erstinstanzliche Entscheidung des Ministeriums selbst ist nicht anfechtbar, kann jedoch ebenfalls Gegenstand eines Verwaltungsstreits sein (Art. 17–18). Gesetzliche Verzugszinsen auf den zugesprochenen Betrag laufen ab dem dreißigsten Tag nach der erstinstanzlichen Entscheidung bis zur Zahlung (Art. 37 Abs. 2). Enteignungsangelegenheiten werden als dringlich erklärt (Art. 12).

Teilenteignungen. Gemäß Artikel 10 Absatz 1 gilt: Stellt sich im Zuge einer vollständigen Enteignung eines Teils einer Immobilie heraus, dass der Eigentümer kein wirtschaftliches Interesse an der Nutzung des verbleibenden Teils hat, so wird auch dieser Teil auf Antrag des Eigentümers enteignet; Bei der Entscheidung über den Antrag werden die Umstände berücksichtigt, die sich aus dem Bau oder den Arbeiten ergeben und die das wirtschaftliche Interesse des Eigentümers an der Nutzung der Immobilie beeinträchtigen, sowie der Wertverlust des verbleibenden Teils (Art. 10 Abs. 2). Der Antrag kann gestellt werden, bis der Enteignungsbeschluss rechtskräftig wird, und

der Eigentümer muss in den Akten über dieses Recht belehrt werden (Art. 10 Abs. 3). Es wurde keine Bestimmung gefunden, die den Nutzen des verbleibenden Grundstücks mit der Entschädigung verrechnet.

Auswirkungen für Gutachter. Der Bewertungsauftrag ist doppelt verankert: Der Betrag gilt für die erstinstanzliche Entscheidung oder den Vergleich, doch der Bericht selbst gibt den Marktwert zum Zeitpunkt seiner Erstellung an und kann zwei Jahre lang Gültigkeit haben, und die Klausel zur vorherigen Nutzung legt die Grundlage dieses Wertes im Hinblick auf die Umwidmung im Zuge der Enteignung fest. Die Mechanismen der Bestellung – drei Namen seitens des Begünstigten, die Wahl oder ein Gegenvorschlag des Eigentümers, Beauftragung durch die Behörde auf Kosten des Begünstigten – rücken den gerichtlich vereidigten Sachverständigen in den Mittelpunkt der Verwaltungsphase, noch bevor ein Gericht angerufen wird.

Anmerkung zur Überprüfung — Die obigen Ausführungen basieren auf den Amtsblatttexten des Gesetzes von 2014 und der beiden Änderungsgesetze, die auf dem Portal „Narodne novine“ eingesehen wurden; die Konsolidierung stammt von dieser Abteilung. Das Gesetz über die Bewertungsmethodik wird anhand seiner Amtsblattangabe (NN 78/2015) identifiziert und wurde hier nicht geprüft. Es wurde kein Urteil eines kroatischen Gerichts aus den Jahren 2024–2026 zur Enteignungsentschädigung gefunden: Das Rechtsprechungsportal des Obersten Gerichtshofs war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht erreichbar, und es wird hier kein Urteil erwähnt.

Quelle — Croatian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz über die Festsetzung und die Festlegung der Entschädigung, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), <https://narodne-novine.nn.hr/>

Irland

Eine gesetzlich festgelegte Preisformel, die an die Rendite britischer Staatsanleihen gekoppelt ist: *Crowley v Sheehan*. *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, Richter Dunne, 5. Februar 2026, betraf § 16 Abs. 2 Buchstabe f des Gesetzes über Vermieter und Mieter (Grundrenten) (Nr. 2) 1978. In Randnummer 94 kam der Oberste Gerichtshof zu dem Schluss, dass die Auslegung der Bestimmung durch das High Court nicht korrekt war – die vorangegangene Entscheidung bleibt jedoch bestehen: Die Berufung wurde zurückgewiesen, da der Berufungskläger ein neues Argument vorbrachte, das über den Rahmen der erteilten Berufungserlaubnis hinausging.

Das Interesse der Behörde gilt dem Bewertungsverfahren, in dessen Rahmen der Fall behandelt wird. Gemäß § 17 des Gesetzes von 1978 wird der Kaufpreis bei der Befreiung von der Grundrente durch ein Schiedsverfahren festgelegt – durch den Kreisregisterführer gemäß dem Gesetz von 1967 – auf der Grundlage von § 7 des Gesetzes über Vermieter und Mieter (Änderung) von 1984: den Betrag, den ein williger Käufer zahlen und ein williger Verkäufer akzeptieren würde, unter Berücksichtigung der Faktoren (a) bis (j), zu denen auch die aktuellen Renditen irischer Staatsanleihen gehören. § 7 Abs. 5 begrenzt den Preis für typische Wohnungen: nicht mehr als der Betrag, der, angelegt in die jüngste Staatsanleihe mit einer Laufzeit von fünfzehn Jahren oder mehr, jährliche Bruttozinsen in Höhe der Miete einbringen würde – das heißt, die Grundrente, kapitalisiert zum Gilt-Ertrag (dem Ertrag auf Staatsanleihen). § 7 Abs. 4 legt den Preis auf ein Achtel des Vollbesitzwerts fest, wenn der Pachtvertrag abgelaufen ist oder eine Mietanpassung fällig ist, wobei § 7 Abs. 8 eine gleitende Skala vorsieht.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um eine gesetzlich festgelegte Preisformel, die an die Rendite von Staatsanleihen gekoppelt ist. Das Gesetz von 1984 leitet seinen Kapitalisierungssatz vom Markt für Staatsanleihen ab; das Gesetz von 2024 für England und Wales (im

Rahmen des britischen Teils) würde seine Sätze aus einer ministeriellen Verordnung ableiten. In beiden Fällen ist der Wert, zu dem ein Schlichter oder ein Schiedsgericht gelangt, das Ergebnis der gesetzlichen Grundlage, und Marktnachweise über den Handel mit Grundrenten dienen nicht als Maßstab.

Quelle — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html>; irishstatutebook.ie — Gesetz über Vermieter und Mieter (Grundrenten) (Nr. 2) von 1978, § 17, und Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Vermieter und Mieter von 1984, § 7, <https://www.irishstatutebook.ie/>.

Begrenzte Ressourcen rechtfertigen keine Unterlassung der Planprüfung: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council*. [2026] IESC 1, Richter Woulfe, 22. Januar 2026. Der Berufung wurde stattgegeben: Begrenzte Ressourcen rechtfertigen nicht das Versäumnis einer Planungsbehörde, einen lokalen Flächennutzungsplan zu prüfen; dies wäre nur bei Unmöglichkeit oder unter völlig außergewöhnlichen Umständen der Fall. In einem zweiten Urteil, [2026] IESC 12 vom 19. Februar 2026, lehnte das Gericht jedoch einen Mandamus-Beschluss (eine Anordnung zur Erfüllung einer öffentlichen Pflicht) als zwecklos und unangemessen ab, da die §§ 19–20 des Planungs- und Entwicklungsgesetzes von 2000 am 31. Dezember 2025 aufgehoben worden waren. Die Behandlung dieses Themas fällt hier kurz aus: Der Fall betrifft den planerischen Kontext für die Wertermittlung – die Währung des Plans, anhand derer Grundstücke bewertet werden.

Quelle — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html>; [2026] IESC 12 wurde nicht gelesen – die Ablehnung des Mandamus-Antrags geht aus einer Mitteilung einer Anwaltskanzlei und einem Pressebericht hervor: <https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations>; <https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/>.

Gestaltungsstandards für Wohnungen in Luxemburg: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*. [2025] IEHC 728, Humphreys J, 17. Dezember 2025. Eine Klage gegen die im Juli 2025 erlassenen „Gestaltungsstandards für Wohnungen“ wegen fehlender Prüfung im Rahmen der strategischen Umweltprüfung; der High Court hat gemäß Artikel 267 des Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union an den Gerichtshof der Europäischen Union und bat um vorrangige Behandlung; die Richtlinien bleiben unterdessen in Kraft. Zusammenfassung: Die Richtlinien betreffen, was gebaut werden darf und damit den verbleibenden Grundstückswert, doch die Angelegenheit ist noch nicht entschieden.

Identifiziert, eine Zeile: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (Vertragsformalitäten).

Quelle — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html>.

Schweiz — Entschädigung und Aufwertung als ein Mechanismus

In der Schweiz sind die Pflicht des Staates, durch Raumplanung entstandene Wertverluste auszugleichen, und seine Befugnis, durch Raumplanung geschaffene Werte zu erfassen, im selben Artikel geregelt – Artikel 5 des Bundes *Raumplanungsgesetz* s (RPG, Raumplanungsgesetz) – und die Einnahmen aus Letzterem können Ersteres finanzieren.

Materielle Enteignung: behördliche Beschränkung als entschädigungsfähige Enteignung. Artikel 5 Abs. 2 RPG schreibt eine vollständige Entschädigung vor, wenn eine planerische Beschränkung einer Enteignung im materiellen Sinne gleichkommt — *materielle Enteignung*, eine

faktische Enteignung, was in der US-amerikanischen Praxis als „inverse condemnation“ bezeichnet wird (eine behördliche oder konstruktive Enteignung) — auch wenn kein Eigentumsübergang stattfindet. Die Schwelle ist hoch: Eine Beschränkung ist nur dann entschädigungsfähig, wenn sie einen besonders schweren *Eingriff* darstellt oder einem einzelnen Eigentümer ein *Sonderopfer* auferlegt, das anderen in einer vergleichbaren Lage erspart bleibt.

Die Rechtswissenschaft des Bundesgerichts stützt sich auf eine Unterscheidung zwischen „*Auszonung*“ und „*Nichteinzonung*“.

Eine „*Auszonung*“ – eine Ausgliederung – liegt vor, wenn ein Grundstück, das bereits gemäß einem mit dem RPG konformen Flächennutzungsplan einer Bauzone zugeordnet war, bei einer Planänderung einer Nichtbauzone zugeordnet wird. Dies ist grundsätzlich entschädigungsfähig, jedoch unter bestimmten Voraussetzungen: Das Grundstück muss sich in einer Bauzone befunden haben, die in jeder Hinsicht mit dem RPG vereinbar war, und es muss in naher Zukunft ohne größere Hindernisse bebaubar gewesen sein.

Eine „*Nichteinzonung*“ – also eine Nicht-Zonierung – liegt vor, wenn ein Grundstück schlichtweg nicht in eine Bebauungszone eingezogen wird. Eine Entschädigung ist nur in Ausnahmefällen fällig, wenn der Eigentümer in einer enteignungsähnlichen Weise beeinträchtigt wird: typischerweise dann, wenn eine Einordnung in die Bebauungszone erforderlich gewesen wäre und der Eigentümer sich berechtigterweise darauf hätte verlassen können.

Die Entschädigung nach Artikel 5 Absatz 2 richtet sich nach den Umständen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Beschränkung vorlagen. Zu den einschlägigen Urteilen gehören BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, die offiziellen Berichte des Bundesgerichts) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 und BGE 132 II 218; die Abteilung hat die einzelnen Entscheidungen nicht gelesen und gibt die Rechtslehre so wieder, wie sie berichtet wurde.

Auswirkungen für Gutachter. Die Unterscheidung ist formal rechtlicher Natur und inhaltlich bewertungstechnischer Art, da es sich bei beiden Voraussetzungen um Aspekte handelt, die ein Gutachter feststellen kann, ein Rechtsanwalt hingegen nicht. Ob ein Grundstück in naher Zukunft ohne wesentliche Hindernisse bebaut worden wäre, ist eine Frage der Erschließung, der Erreichbarkeit, der Topografie, der Nachfrage und der Absorption. Ob sich ein Eigentümer vernünftigerweise auf die Zuweisung zu einer Bauzone hätte verlassen können, ist eine Frage dessen, was der Markt annahm, was der gezahlte Preis direkt belegen kann.

Das Mass für den Verlust ist die Differenz zwischen dem Wert der Parzelle als Baugrundstück und ihrem Wert unter der Auflagenregelung – was in der Schweiz, wo die Kluft zwischen Bauland und Landwirtschaftsland sehr gross ist, den Kern des Streits ausmacht. Ein in einer solchen Angelegenheit beauftragter Bewerter wird nicht gefragt, was das Grundstück wert ist; er wird um zwei Werte gebeten und um die Begründung, warum die Differenz auf das Raumplanungsgesetz und nicht auf andere Faktoren zurückzuführen ist.

Mehrwertabgabe: die andere Hälfte. Artikel 5 Absatz 1bis RPG verpflichtet die Kantone, mindestens zwanzig Prozent des Mehrwerts zu erheben, der entsteht, wenn Grundstücke neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen werden – der Paradigmenfall ist die Umzonung von landwirtschaftlichen Flächen in eine Bauzone, bei der der Wert ohne Zutun des Eigentümers erheblich steigt. Die vorgeschriebene Mindestquote gilt nur für diesen Fall. Andere planerische Vorteile – wie die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnnutzung oder Ausnahmegenehmigungen – fallen stattdessen

unter die allgemeine Verpflichtung gemäß Artikel 5 Absatz 1, für einen angemessenen Ausgleich („*angemessener Ausgleich*“) zu sorgen, der von den Kantonen nach eigenem Ermessen erfüllt wird; die Kantone können das Bundesminimum auch überschreiten.

Die Abgabe wird durch einen Vergleich des Marktwerts des Grundstücks vor und nach der Planungsänderung ermittelt. Die Erlöse werden für Entschädigungen gemäß § 5 Abs. 2 oder für andere raumplanerische Maßnahmen gemäß § 3 verwendet; seit dem 1. Juli 2026 sieht ein neuer § 5a vor, dass sie in erster Linie für die neue Abrissprämie, die „*Abbruchprämie*“, verwendet werden.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Punkte.

Die Bewertungsaufgabe ist vorgegeben und es handelt sich um einen Vorher-Nachher-Vergleich – dieselbe Anweisung, nur spiegelbildlich, wie bei der Behauptung „*materielle Enteignung*“. Ein in diesem Bereich tätiger Schweizer Bewerter wird immer wieder um paarweise Wertermittlungen zu einem bestimmten Stichtag unter zwei unterschiedlichen regulatorischen Rahmenbedingungen gebeten, was eine ganz andere Kompetenz erfordert als die Bewertung einer Immobilie in ihrem aktuellen Zustand.

Und diese beiden Aspekte sind im Gesetz selbst miteinander verknüpft: Die Abgabe auf Planungsgewinne kann zur Finanzierung des Ausgleichs für Planungsverluste dienen. Was auch immer man von dieser Politik halten mag, sie macht deutlich, dass ein Planungssystem ständig Werte schafft und vernichtet und dass es sich bei beiden um dasselbe Phänomen handelt, das von entgegengesetzten Seiten betrachtet wird.

Quelle — German, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: EspaceSuisse zu materieller Enteignung und Mehrwertausgleich; Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Mehrwertabgabe,
<https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung>

Das Jahr des Bundesgerichts: Erst der Vergleich, dann der Wert eines Vorgartens. Drei Urteile vom September 2025 bringen Klarheit in die Schweizer Methode. 1C_ 224/2025 (24. September) stellte fest, dass der Marktwert bei einer formellen Enteignung in erster Linie durch Vergleich ermittelt wird; die Ertragswertmethode wurde abgelehnt, da ihr Ergebnis von der Kapitalisierungsrate und von möglicherweise nicht erzielbaren Mieten abhängt, während zwei echte Vergleichsobjekte mit Anpassungen ausreichen. 1C_ 469/2024 (19. September) lehnte es ab, einen für eine Straße enteigneten Vorgartenstreifen zum vollen Baulandpreis zu bewerten, nur weil er bei einer zukünftigen Neubebauung genutzt werden könnte – ein solches Grundstück „hat keinen eigenen Marktwert“ außerhalb von Villenvierteln oder unter besonderen Umständen, und die Zahlung des Baulandpreises würde den Eigentümer über den vollen Ausgleich hinaus bereichern. 1C_ 156/2025 (6. September) verlangte die Differenzmethode – Marktwert mit und ohne Enteignung – für die Entfernung geschützter Bäume und hob einen kantonalen Beschluss auf, der aufgrund eines Fotos keinen Verlust festgestellt hatte.

Der Fremdvergleichspreis als bester Anhaltspunkt: 1C_ 275/2025. 29. Juni 2026, die unter Denkmalschutz stehende Migros-Markthalle in Zürich. Keine wesentliche Enteignung: Ein notariell beglaubigter Kauf zwischen professionellen Marktteilnehmern zu marktüblichen Bedingungen ist „ein sehr starker Hinweis“ auf den Marktwert, bestätigt durch die etwas höhere Bewertung des Käufers in seinem nächsten Quartalsbericht, und das aktualisierte Gutachten des Eigentümers aus dem Jahr 2023 ließ diese Feststellung nicht willkürlich erscheinen. Die Transaktion übertraf die Bewertung, wie es sein sollte, wenn beides vorliegt.

Wertminderung durch eine Hochspannungsleitung, nach Komponenten aufgeschlüsselt: BVGer A-3959/2022. 23. Juli 2026, die 220-kV-Leitung von Swissgrid bei Niederwil. Das Modell des gerichtlich bestellten Sachverständigen ergab einen Abschlag von 7,2 Prozent (93.414 Fr.) für die tatsächliche Trassenführung gegenüber 4,3 Prozent (55.900 Fr.) für die hypothetische Trassenführung – eine Differenz von 37.514 Fr., die sich auf vier Faktoren verteilt: allgemeiner Wertverlust, Angst, Lärm und Aussicht. Eine deutsche Studie, die einen pauschalen Wertverlust von zwanzig Prozent oder mehr nahelegte, wurde als nicht auf den Schweizer Markt übertragbar angesehen. Dies ist die am sorgfältigsten aufgeschlüsselte Wertminderungsfeststellung im europäischen Material, und die Ablehnung, einen ausländischen Prozentsatz zu übernehmen, ist der entscheidende Punkt.

Kurz notiert. 1C_302/2023: Eine Entschädigung bei einer Herabstufung der Bauzone setzt voraus, dass die Bauzone zum maßgeblichen Zeitpunkt dem Bundesplanungsrecht entsprach. Genf ATA/342/2026: Umzonung aufgrund von Fluglärm – eine Parzelle verzeichnete einen Wertzuwachs von neun Prozent, daher keine wesentliche Enteignung; die andere verlor vierzig Prozent an Wert, 120.000 Franken zuzüglich Zinsen ab 2006. Zur Wertzuwachsabgabe: Waadt AC.2024.0236 hob Abgaben in Höhe von 264'323,80 Fr. und 1'816'965,60 Fr. aufgehoben und erlassen: Das Gutachten legte nahe, dass sich der Wert der beiden Grundstücke um den Faktor 17,5 vervielfacht hatte (Fr. 630.000 auf Fr. 11.036.447), ein Ergebnis, das „offensichtlich nicht korrekt“ war, da es die Wertsteigerung, die sich aus dem Generalplan von 2014 ergab, nicht berücksichtigte. Die Behauptung, der Marktwert spiegele das maximale Bebauungspotenzial wider, war in der angefochtenen Entscheidung die Begründung der Behörde, nicht die des Gerichts. Freiburg 604 2025 23: Eine Abgabe in Höhe von 81'000 Fr. war bereits auf 54'108 Fr. nach Einlegung eines Einspruchs gesenkt worden, bei Werten von 286 Fr. zuvor und Fr. 453 nach dem Einspruch; das Gericht hielt Fr. 453 für zu hoch, legte Fr. 388 fest und senkte die Abgabe auf Fr. 33.048 — zwanzig Prozent von Fr. 102 auf 1.620 Quadratmeter.

Quelle — Alle offiziellen Texte sind über „entscheidsuche.ch“ abrufbar — 1C_224/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html; 1C_469/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html; 1C_156/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html; 1C_275/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html; A-3959/2022: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf; 1C_302/2023: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html; ATA/342/2026: https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf; AC.2024.0236: https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html; 604 2025 23: https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf.

Ukraine — Entschädigung nach Verwaltungseinheitensatz

In der Ukraine wird derzeit in Echtzeit ein System zur Bewertung von Kriegszerstörungen an Immobilien auf dem gesamten Staatsgebiet aufgebaut.

Das innerstaatliche Vorhaben. Gesetz Nr. 2923-IX vom 23. Februar 2023 (verabschiedet auf der Grundlage des Gesetzentwurfs Nr. 7198; in Kraft getreten am 22. Mai 2023) sieht eine Entschädigung für Schäden an und die Zerstörung bestimmter Kategorien von Immobilien infolge der bewaffneten Aggression vor, zusammen mit einem staatlichen Register, dessen offizielle Kurzbezeichnung in lateinischer Schrift „*Reyestr poshkodzenoho ta znyshchenoho maina*“, das Register für beschädigtes und zerstörtes Eigentum. Für diese Abteilung ist die Maßnahme von Interesse. Für zerstörtes Eigentum legt Artikel 8(4) des Gesetzes den Grundsatz fest: Die Entschädigung wird als

Gesamtfläche multipliziert mit einem Wert pro Quadratmeter berechnet. Die anwendbare Formel wird durch den Beschluss des Ministerkabinetts (CMU) Beschluss Nr. 600 vom 30. Mai 2023: Für zerstörte Wohnungen gilt ein Basiswert pro Quadratmeter, multipliziert mit regionalen, raumbezogenen und Baujahr-Koeffizienten sowie mit der zerstörten Fläche, wobei die Wohnfläche auf 150 Quadratmeter begrenzt ist und die Auszahlung über einen Wohnungsbescheid erfolgt. Beschädigte, im Gegensatz zu zerstörten, Immobilien fallen unter den Beschluss des CMU Nr. 381 vom 21. April 2023 und werden über den E-Service „eVidnovlennia“ abgewickelt.

Unabhängig vom Wohnungsvorhaben wurde durch den Beschluss Nr. 352 der CMU vom 18. März 2026, mit dem der Beschluss Nr. 1541 vom 28. November 2025 geändert wurde, die Entschädigungshöchstgrenze für Wirtschaftssubjekte (*sub'yekty hospodaryuvannya*) im Rahmen des Versicherungsprogramms für Betriebsvermögen und Kriegsrisiken von 10 Millionen UAH auf 30 Millionen UAH (UAH, die ukrainische Hrywnja) angehoben. Diese Änderung betrifft das Unternehmensprogramm, nicht das Wohnungsba Vorhaben.

Quelle — Ukrainian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz Nr. 2923-IX (vollständiger Titel auf dem offiziellen Portal) und die durchführenden Beschlüsse des Ministerrats der Ukraine, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20>

Die internationale Ebene. Das Register der durch die Aggression verursachten Schäden vereinte 44 Staaten und die Europäische Union und hatte bis zum 30. April 2026 fast 150.000 Ansprüche erhalten, von denen mehr als 45.000 registriert worden waren. Das Übereinkommen zur Einrichtung einer Internationalen Entschädigungskommission für die Ukraine wurde am 16. Dezember 2025 in Den Haag angenommen und noch am selben Tag von 34 Staaten und der Europäischen Union unterzeichnet; im August 2026 belief sich die Zahl der Unterzeichner auf 39 Staaten sowie die EU, wobei Kanada im Mai 2026 als erster Unterzeichner von außerhalb des Europarats hinzukam. Die Kommission hat die Aufgabe, die beim Register eingereichten Ansprüche zu prüfen und die zu zahlende Entschädigung festzulegen.

Quelle — Register der Schäden für die Ukraine (Europarat), <https://rd4u.coe.int/> .

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Anmerkungen. Ein verwaltungsmäßig festgelegter Wert pro Quadratmeter ist eine pauschale Berechnung, und eine pauschale Berechnung entspricht nicht dem Marktwert. Das gleiche Spannungsfeld zwischen einer anwendbaren Formel und dem Nachweis des Wertes zeigt sich in den Beiträgen zu Japan, Pakistan und Indien, die an anderer Stelle in dieser Ausgabe behandelt werden; die Ukraine wirft diese Frage unter den Beweisbedingungen im Krieg auf.

Die zweite Anmerkung betrifft die Internationale Entschädigungskommission. Wenn sie mit der Festsetzung der Entschädigungen beginnt, wird sie verpflichtet sein, zerstörtes und unzugängliches Eigentum auf dem gesamten Staatsgebiet zu bewerten. Die methodischen Entscheidungen, die sie dabei trifft – hinsichtlich der Nachweise für den Wert vor dem Konflikt, hinsichtlich von Eigentum in besetzten Gebieten, das nicht besichtigt werden kann, sowie hinsichtlich des Verhältnisses zwischen dem inländischen Einheitssatz und dem von ihr zugesprochenen Betrag – werden weit über die Ukraine hinaus Beachtung finden. Diese Abteilung wird die Entwicklung verfolgen.

Der Aufkaufpreis muss den entgangenen Gewinn und die Kosten des Eigentümers umfassen: KAS VS 852/2a-6/24. 19. März 2025. Die Zwangsveräußerung wurde abgelehnt: Die Verhandlungen waren rein formaler Natur, es wurde kein echtes Angebot für eine gleichwertige Wohnung unterbreitet, und gemäß Artikel 5 des Gesetzes 1559-VI muss der Abfindungspreis nicht

nur den Marktwert, sondern auch den entgangenen Gewinn und die Veräußerungskosten des Eigentümers umfassen – wofür es keine Nachweise gab. In der eigenen Rechtspraxisübersicht des Obersten Gerichtshofs vom September 2025 wird die Regel als Leitsatz formuliert: Ein Verstoß gegen das Verfahren zur Festsetzung des Abfindungspreises verhindert die Enteignung. *Wenn ein Entschädigungsmechanismus auf dem Papier existiert und keine Wertermittlung vorliegt*: Das internationale Schadensregister hatte bis April 2026 mehr als 45.000 Ansprüche erfasst und bis September weitere Kategorien eröffnet, und das Übereinkommen zur Einrichtung einer Anspruchskommission wurde im Dezember 2025 verabschiedet; erfasst das Register Ansprüche und hat weder eine Entschädigung noch einen Wert festgelegt. Auf nationaler Ebene bestätigte das Zivilkassationsgericht in der Rechtssache 945/1826/24 (1. April 2026) die Ablehnung des materiellen Schadensersatzes für zerstörtes Eigentum, da der Kläger die Höhe nicht nachgewiesen hatte — es war keine baufachliche Wertermittlung eingeholt worden, und ein Schätzgutachten, das erst mit der Kassationsbeschwerde vorgelegt wurde, wurde nicht zugelassen — während eine Zuerkennung von 2.000.000 UAH als Schmerzensgeld Bestand hatte. In der Rechtssache 202/3809/22 (2. Juli 2025) wurde eine Zerstörung, die der vollständigen Invasion vorausging, auf die bereits im Rahmen des früheren Vorhabens gezahlten 300.000 UAH begrenzt.

Quelle — <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785>; Praxisüberblick: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/oglyady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108>; KCS VS 202/3809/22: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856>; Schadenregister: <https://rd4u.coe.int/en/news>.

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.

Bundesfinanzhof, Urteile vom 12. November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24); Pressemitteilung Nr. 078/25 vom 10. Dezember 2025; Begründungen veröffentlicht am 22. Januar 2026. Die Reform der „Grundsteuer“ – der deutschen wiederkehrenden Grundsteuer – erforderte die Neubewertung des gesamten deutschen Immobilienbestands zu einem einheitlichen Bewertungsstichtag, dem 1. Januar 2022 („Hauptfeststellungszeitpunkt“), nach einem Bundesmodell, das auf der Ertragswertmethode basiert; die neue Steuer gilt ab 1. Januar 2025. Die vom BFH veröffentlichten „Leitsätze“ (amtliche Rechtsprechungshinweise) erklären die Reform formell für verfassungsgemäß (*formell verfassungsgemäß*) und die §§ 252 bis 257 des *Bewertungsgesetz* (BewG, Bewertungsgesetz) inhaltlich für verfassungsgemäß (*materiell verfassungsgemäß*), mit der Begründung, dass der Gesetzgeber berechtigt sei, in einem Massenverfahren zu typisieren und zu verallgemeinern. Da das Gericht von einer Verfassungswidrigkeit nicht überzeugt war, verzichtete es darauf, das Gesetz gemäß Artikel 100 Absatz 1 des Grundgesetzes an das Bundesverfassungsgericht zu verweisen – das einzige Gericht, das es für nichtig erklären könnte. —

Die 40-Prozent-Schwelle hat eine Vorgeschichte. Ein niedrigerer üblicher Wert – *niedrigerer gemeiner Wert* – verdrängt den gesetzlichen *Grundsteuerwert*, wenn der gesetzliche Wert erheblich davon abweicht. Welche Bedeutung das Gericht der neuen Steuer in seinen Eilentscheidungen vom 27. Mai 2024 (II B 78/23, II B 79/23) beimaß, wobei es seine frühere Rechtsprechung (II R 39/20, 16. November 2022): Der „Grundsteuerwert“ muss den nachgewiesenen Marktwert um mindestens **vierzig Prozent** übersteigen. Der Gesetzgeber hat diese Schwelle dann in § 220 Abs. 2 BewG durch das Jahressteuergesetz 2024 vom 2. Dezember 2024 festgeschrieben – „um mindestens 40 Prozent“,

um mindestens vierzig Prozent – und die Sachentscheidungen vom November 2025 wenden die kodifizierte Regel an.

Das Gesetz ist ebenso konkret hinsichtlich der Form, in der der Nachweis erbracht werden muss. § 220 Abs. 2 Satz 3 wendet § 198 Abs. 1 Satz 2 und § 198 Abs. 2 BewG entsprechend an: Der Verkehrswert kann durch ein „*Gutachten*“ – ein formelles Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Bewerbers oder eines nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Bewerbers; und Satz 4 lässt einen Kaufpreis Kaufpreis, der innerhalb eines Jahres vor dem „*Hauptfeststellungszeitpunkt*“ zu marktüblichen Bedingungen vereinbart wurde. Nach der Auslegung dieser Abteilung der Rechtsprechung – hat der Leitsatz 6 die „*Bodenrichtwerte*“ ohne weitere „*Sachaufklärung*“ (die Pflicht des Gerichts zur Tatsachenfeststellung) übernommen – reicht es nicht aus, Einzelbestandteile des Steuerbescheids, eine niedrigere Miete oder einen niedrigeren „*Bodenrichtwert*“, anzufechten; der Steuerpflichtige muss den Marktwert selbst nachweisen.

Eigentümergeinschaften haben Verfassungsbeschwerden angekündigt, sodass das letzte Wort möglicherweise noch beim Bundesverfassungsgericht liegt.

Auswirkungen für Gutachter. Die Antwort ist in zweierlei Hinsicht präzise.

Es räumt den Verwaltungsfall vollständig ein: Eine Massenbewertung mag typisieren, und ein gewisses Maß an Abweichung vom individuellen Wert ist der notwendige Preis eines Systems, das jede Immobilie im Land bewerten muss. Und es zieht dann eine Grenze bei vierzig Prozent, jenseits derer die Formel dem Nachweis weichen muss. Ein von einem deutschen Steuerzahler beauftragter Bewerter hat nun ein konkretes Ziel statt einer allgemeinen Beschwerde – und unterhalb dieser Schwelle eine klare Antwort darauf, dass sich der Auftrag nicht lohnt.

Die Beweisführung ist für die Praxis der wichtigere Aspekt, und das Gesetz legt nun die zulässigen Beweisformen fest: eine qualifizierte „*Gutachten*“ des gemeinsamen Werts oder ein rechtzeitig ermittelter Fremdvergleichspreis. Nach der Auslegung der Rechtsprechung durch diese Abteilung fällt ein Bericht, der die Eingangsdaten angreift – wie fundiert seine Kritik auch sein mag –, nicht unter diese Bestimmung; dies gilt nur für den Nachweis des üblichen Werts selbst. Diese Unterscheidung – zwischen der Anfechtung einer Komponente einer behördlichen Berechnung und dem Nachweis des Wertes, den diese annähernd wiedergeben sollte – zieht sich durch den gesamten vorliegenden Beitrag.

Quelle — German, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Deloitte Tax-News und EY Deutschland berichten über die BFH-Entscheidungen zum Grundsteuer-Bundesmodell, <https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html>

BFH II R 26/24 und II R 27/24 – das Landesmodell wurde ebenfalls bestätigt. Am 20. Mai 2026 befand der Bundesfinanzhof das baden-württembergische Grundsteuergesetz für verfassungsgemäß. Deutschlands föderales *Grundsteuer* erlaubt es jedem *Bundesland*, vom Bundesmodell abzuweichen, und die Abweichung Baden-Württembergs ist die radikalste: eine reine Grundsteuer, bei der das Gebäude überhaupt nicht bewertet wird. Dass das Gericht sowohl das Bundesmodell als auch ein Landesmodell bestätigte, das auf der entgegengesetzten Prämisse beruht, ist der entscheidende Punkt – die verfassungsrechtliche Frage lautet nicht, welche Methode den Wert am besten annähert, sondern ob die gewählte Methode aus ihrer eigenen Logik heraus vertretbar ist.

Niederlande — Der WOZ-Wert entspricht dem Preis, den der Höchstbietende zahlen würde. Am 8. Oktober 2025 hat der Hof ’s-Hertogenbosch den WOZ-Standard als den Preis neu

definiert, den ein Höchstbietender zahlen würde. Diese Formulierung ist im Vergleich zur deutschen besonders bemerkenswert: Während in Deutschland gefragt wird, was ein typisiertes Modell erzielt, und der Nachweis eines niedrigeren üblichen Wertes zulässig ist, fragt das niederländische Gesetz direkt nach einem Preis, und der Bewertungsstreit dreht sich dementsprechend eher um das Gebot als um das Modell.

Der Korridor sowie die Zahlen des Bewertungsausschusses, die als gegeben vorausgesetzt wurden. Zwei weitere Punkte aus den Urteilen vom November 2025 haben direkte Auswirkungen auf die Praxis. Das Gericht akzeptierte typisierte Nettokaltmieten, die pro Quadratmeter angegeben wurden, ohne Differenzierung *innerhalb* einer Gemeinde, und entschied, dass ein Finanzgericht die *Bodenrichtwertee* des Bewertungsausschusses gemäß § § 247 Abs. 2 BewG „grundtätlich ohne weitere Sachaufklärung“ – grundsätzlich ohne weitere Untersuchung — nur bei nachweislichem Untersuchungsversäumnis überprüfbar. Und bei der Beschreibung dessen, was das System leisten muss, nannte es einen Korridor, wobei es eine Bewertungsabweichung von etwa zwanzig Prozent und eine Zonentoleranz von etwa dreißig Prozent festhielt. Ein Bewerter, der jemals im Kreuzverhör gefragt wurde, welche Fehlermarge ein Gutachten aufweist, wird die Bedeutung erkennen, die es hat, wenn ein Gericht diesem Wert eine konkrete Zahl zuordnet.

BFH II B 50/25 — das bewaldete Grundstück zu neunzig Euro. Ein 1.020 Quadratmeter großes, bewaldetes Grundstück wurde mit €90 pro Quadratmeter als „*baureifes Land*“ bewertet, was einen „*Grundsteuerwert*“ von €91.800 ergab, wobei der Wert für Land- und Forstwirtschaft bei €5,50 lag. Der Steuerpflichtige setzte sich durch. Anpassungen für „*Entwicklungszustand*“ gemäß § 247(1) gelten nur, wenn kein gültiger *Bodenrichtwert* für diesen Entwicklungsstand vorliegt, und Grundstücke gelten gemäß § 3(1) ImmoWertV allein aufgrund ihrer Nutzbarkeit als land- oder forstwirtschaftlich genutzt – eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich.

BFH II R 6/23 — zwanzig Vergleichsobjekte und der Mittelwert. In Bezug auf die Erbschaftsteuer auf eine Wohnimmobilie entschied das Gericht, dass sich die „*Vergleichswertverfahren*“ ohne weitere Nachprüfung auf die Vergleichspreise des Bewertungsausschusses gemäß § § 183(1) BewG stützen kann, ohne weitere Ermittlungen anzustellen, und dass der arithmetische Mittelwert von zwanzig Vergleichsobjekten im Bereich von €114.000 bis €254.000 — €186.000 — Bestand haben könne: Das Gericht sah keinen Grund, warum die einzelnen Preise ungleich zuverlässig sein sollten. Das Argument der Steuerpflichtigen, den niedrigsten Einzelpreis in der Spanne heranzuziehen, scheiterte; dieser Ansatz sei, so das Gericht, „nicht sachgerecht“. Der Nachweis eines niedrigeren Wertes gemäß § 198 BewG bleibt möglich, muss sich jedoch auf den Wert selbst beziehen und darf keine Auseinandersetzung darüber sein, welche Vergleichsobjekte vorzuziehen sind.

BFH IX R 26/24 – der Ertragswertansatz bei einem denkmalgeschützten Gebäude. Bei der Aufteilung des Kaufpreises von €840.468,84 auf Grundstück und Gebäude zum Zwecke der Abschreibung akzeptierte das Gericht den allgemeinen Ertragswertansatz gemäß § 28 ImmoWertV 2021 auch für ein denkmalgeschütztes , bei einer verbleibenden Nutzungsdauer von dreißig Jahren und einem *Liegenschaftszinssatz* von 5,75 Prozent, der aus Ausschussdaten abgeleitet wurde. Die Aufteilung ergab 41,10 Prozent für das Gebäude und 58,90 Prozent — €495.036 — für das Grundstück.

Kurz angemerkt: der Steuersatz und der Bericht, der alles zusammenhalten muss. FG München 4 K 978/22 (2. April 2025, Revision steht noch aus, da das BFH II R 24/25)

bestätigte den Durchschnittswert eines Ausschusses *Liegenschaftszinssatz* für alle Wohnungen, bei denen eine feinere Differenzierung statistisch unmöglich war, und bestand darauf, dass der Satz den Bewertungsstichtag und nicht das Veröffentlichungsdatum abdecke; der „*Grundbesitzwert*“ lag bei €2.620.445. FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24 (8. Oktober 2025) wird hier aus Kommentaren aus zweiter Hand wiedergegeben, da der Urteilstext nicht gelesen wurde: Der Nachweis eines niedrigeren gemeinsamen Wertes erfordert einen *methodisch konsistenten* Bericht – Entwicklungspotenzial muss sich im Grundstückswert widerspiegeln, Abweichungen bei der Ertragsrate müssen dokumentiert werden, und Baumängel dürfen nicht doppelt berücksichtigt werden.

Frankreich — die Abschläge auf die Aktien einer Immobiliengesellschaft. Bei der Bewertung von Anteilen an einer „*société civile immobilière*“ für Vermögenssteuerzwecke hatte die departementale Schlichtungskommission bereits einen Abschlag von zehn Prozent für die Illiquidität der zugrunde liegenden Vermögenswerte *sowie* einen weiteren Abschlag von zehn Prozent für die Illiquidität der Anteile selbst gewährt; beides war vor der Handelskammer nicht strittig. Der Steuerpflichtige forderte mehr, und die Kammer bestätigte die Ablehnung eines weiteren Abschlags wegen einer angeblichen ungeteilten Eigentümerschaft, da ein Gesellschafter einer SCI kein Miteigentümer in ungeteilter Gemeinschaft ist.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Abschläge auf denselben Vermögenswert, auf zwei Ebenen, die in der Verwaltungsphase gewährt wurden, und ein weiterer, der aus Gründen der rechtlichen Einstufung und nicht aufgrund des Marktverhaltens abgelehnt wurde. Die Entscheidung ist eine prägnante Darlegung der Disziplin, die die Abzinsung auf Unternehmensebene erfordert: Jeder Abschlag muss einem eindeutigen Hindernis entsprechen, und eine Bezeichnung, die die tatsächliche Position des Inhabers nicht beschreibt, bringt nichts ein.

Frankreich — der Markt zum Zeitpunkt des steuerpflichtigen Ereignisses und nicht der spätere. In Bezug auf Grundstücke, die während der Vermögenssteuerjahre 2011 bis 2014 gehalten wurden, argumentierten die Steuerpflichtigen unter Berufung auf Bewertungsgutachten vom Dezember 2014, dass die Zahlen der Verwaltung den tatsächlichen Markt außer Acht ließen. Das Gericht wies das Vorbringen zurück: Das Berufungsgericht habe zu Recht festgestellt, dass der von der Verwaltung ermittelte Wert dem Markt entspreche, der den Steuerpflichtigen potenziell offen gestanden hätte, hätten sie die Grundstücke in diesen Jahren zum Verkauf angeboten, und die Steuerpflichtigen hätten den „*caractère singulier*“ ihrer Immobilien nicht nachgewiesen. Die Definition von „*valeur vénale réelle*“ als dem auf einem realen Markt erzielbaren Preis erscheint in dem Urteil lediglich als eigenes Argument der Steuerpflichtigen, nicht als Feststellung des Gerichts.

Italien — Die OMI-Tabellen stellen keinen Wertnachweis dar. Eine Berichtigung des angegebenen Wertes darf sich nicht ausschließlich auf die OMI-Angaben der Agenzia delle Entrate stützen, da diese nur grobe Anhaltspunkte für den Wert liefern; die Behörde muss Anhaltspunkte vorlegen, die *gravi, precise e concordanti* — Gutachten, vergleichbare Urkunden, Hypothekenbeiträge. Und kommunale Grundsteuerwerte dürfen nicht die Hauptgrundlage für eine Festsetzung der Eintragungssteuer sein, sondern dienen lediglich dazu, andere Beweise zu untermauern und zu ergänzen: Ein angegebener Wert von etwa €16.000 gegenüber einem geschätzten Wert von €580.000 wurde mangels Vergleichsobjekten oder eines Gutachtens zum Zeitpunkt der Übertragung aufgehoben.

Italien — sowie der Verkaufspreis, sofern vorhanden. Wurde das Grundstück tatsächlich verkauft, entspricht der Preis dem „*valore venale*“, und die gesetzlichen Parameter gelten nur dann,

wenn kein direkt zurechenbarer Wert vorliegt. Bei Zweckgrundstücken wird das Katastereinkommen durch direkte Schätzung ermittelt – gewöhnliches Bruttoeinkommen abzüglich Aufwendungen – oder indirekt aus dem Grundstückskapital oder den Wiederbeschaffungskosten abzüglich Abschreibungen, wobei die Behörde *keinen Ermessensspielraum* hinsichtlich des Kapitalisierungssatzes hat, der durch die Regulierung festgelegt ist.

Auswirkungen für Bewerter. Die italienischen Steuerunterlagen sind die methodisch ausführlichsten in der Region. Zusammengefasst besagen die Entscheidungen, dass eine veröffentlichte Tabelle einen Ausgangspunkt und keine Schlussfolgerung darstellt, dass eine tatsächliche Transaktion Vorrang vor jedem Modell hat und dass der Bewerter, sofern ein Satz vorgeschrieben ist, diesen nicht nach eigenem Ermessen ersetzen darf. Die erste Aussage lässt sich auf alle Fälle übertragen.

Polen — Wiederbeschaffungswert, wenn kein Markt vorhanden ist. Bei Bauwerken, für deren Bestandteile kein Markt besteht – Pflasterung, Umzäunung, Versorgungsanschlüsse –, kann sich die Steuerbehörde auf die *wartość odtworzeniowa* eines Sachverständigen stützen, wobei der Wiederbeschaffungswert nach dem Kostenansatz ermittelt wird, da „wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami względem siebie konkurencyjnymi“ – die beiden sind keine miteinander konkurrierenden Bewertungsgrößen. Und in Bezug auf die Einkommensteuer vertrat die NSA die Auffassung, dass die Liste der Faktoren, die einen Preis vom Marktwert abweichen lassen können, offen ist, sodass eine Hypothek in Höhe von 400.000 zł einen Verkauf zu 250.000 gegenüber einem geschätzten Wert von 508.500 rechtfertigen könnte – eine rechtliche und keine physische Belastung, die hier zulässig ist, da die Vorschriften zur Grunderwerbsteuer dies ausdrücklich ausschließen.

Frankreich – das wiederaufgebaute Vergleichsland. Im Fall „*taxe foncière*“ entschied der Conseil d'État am 14. März 2025, dass eine Referenzimmobilie, die seit ihrer Aufnahme in das Bewertungsregister vollständig umgebaut wurde, „ne peut plus servir de terme de comparaison“ – eine Vergleichsimmobilie, die umgebaut wurde, erfüllt nicht mehr den Zweck, für den sie ausgewählt wurde. Und am 2. April 2025 entschied er, dass ein Parkplatz mit eigenem Zugang ein Teil ist, der „normalement destiné à une utilisation distincte“ gemäß Artikel 1494 CGI ist, der separat und ohne Abzugskoeffizienten bewertet wird. Beides sind Vergleichseinheiten, und keines von beiden würde in einem US-amerikanischen Steuerbescheid-Einspruchsverfahren fehl am Platz wirken.

Portugal – die Formel, die keiner Begründung bedarf. Das Tribunal Central Administrativo Norte bestätigte eine *valor patrimonial tributário* in Höhe von €935.020 mit der Begründung, dass Artikel 38.^o des CIMI eine Formel mit objektiven Kriterien sei. Der *Standortkoeffizient* ϕ von 0,70 ergibt sich aus einer *Portaria* und bedarf keiner individuellen Begründung; mangels eines formellen Antrags gemäß Artikel 76.^o findet die Formel einfache Anwendung. Der Qualitäts- und Komfortkoeffizient (C_q) von 0,935 wurde als fehlerfrei bestätigt. Die Steuerzahler argumentierten, dass der Nutzungskoeffizient bei 0,45 für nicht genehmigte Gebäude liegen sollte und nicht bei 0,60 für Lagerhäuser und industrielle Nutzung; das Gericht wies das Argument zurück, der Wert 0,60 blieb bestehen, und die Berufung wurde abgewiesen.

Auswirkungen für Gutachter. Portugal und Deutschland sind aus entgegengesetzten Richtungen zum gleichen Ergebnis gelangt. Beide vertreten nun die Auffassung, dass ein verwaltungsmäßig ermittelter Wert – ein portugiesischer „*coeficiente*“, ein deutscher „*Bodenrichtwert*“ – ohne individuelle Begründung gilt und dass der Steuerpflichtige nicht die Grundlage anfechten, sondern den Wert nachweisen muss. Ein Gutachter, der beauftragt ist, einen Steuerbescheid in einem der beiden Länder anzufechten, hat die Aufgabe, ein vollständiges Wertgutachten zu erstellen, nicht eine

Kritik.

Portugal, kurz gefasst. TCA Sul 507/10.1BECTB hob die auf einem kombinierten Grundstücks- und Gebäude *valor patrimonial* von €458.000 festgesetzten Übertragungssteuer- und Stempelssteuerbescheide auf für ein kombiniertes Grundstücks- und Gebäude in Höhe von 458.450 aufgehoben, da das *dação em pagamento* nur das Gebäude übertrug: *acessão industrial imobiliária* war nicht ausgeübt worden, sodass Grundstück und Gebäude zwei getrennte Objekte blieben und die Bemessungsgrundlage falsch war. Und STA 01868/22.5BEBRG entschied, dass *tornas* im Rahmen einer nach der Scheidung erfolgten Teilung eine „*Alienação onerosa*“ darstellen, wobei der Gewinn als Veräußerungswert abzüglich Anschaffungswert bemessen wird — €30.050 gegenüber €145.393,93 für einen halben Anteil — und nicht anhand des *tornas* Betrags von €134.415,05 selbst.

Die Niederlande – wer muss was nachweisen, und was muss vorgelegt werden? Zwei Urteile des Hoge Raad legen die Rahmenbedingungen für die Anfechtung von Steuerbescheiden in den Niederlanden fest. Die Beweislast dafür, dass der WOZ-Wert nicht zu hoch ist, liegt zunächst beim Steuerbeamten und geht erst dann auf den Steuerpflichtigen über, wenn dieser selbst die Leitlinien des Bewertungshandbuchs für den strittigen Punkt übernommen hat und anschließend eine Abweichung davon geltend macht; ob die Richtwerte des Handbuchs überhaupt angewendet werden dürfen, „muss im Einzelfall beurteilt werden“. Und wenn die Bruttomiet- Kapitalisierungsmethode angewendet wird, sind der Mietwert und der Kapitalisierungsfaktor sowohl des Bewertungsobjekts als auch der Vergleichsobjekte – *einschließlich der zugrunde liegenden Mieten und Verkaufspreise* – als dem Wert zugrunde liegende Daten anzugeben. Die Mietverträge selbst dienen lediglich als Quellen und müssen nicht vorgelegt werden.

Auswirkungen für Gutachter. Die zweite Entscheidung ist die nützlichere, und sie ist ungewöhnlich. Die meisten Systeme erlauben es einem Gutachter, sich auf aggregierte Nachweise zu stützen, ohne die zugrunde liegenden Transaktionen offenzulegen. Die niederländische Standpunkt lautet, dass die Eingangsdaten einer Kapitalisierung Teil der Bewertung und daher offenlegungspflichtig sind, während die Dokumente, aus denen diese Eingangsdaten entnommen wurden, dies nicht sind. Diese Abgrenzung – Daten ja, Quelldokumente nein – ist praktikabel und es lohnt sich, sie auch an anderer Stelle einzufordern.

Die Niederlande – und wo der WOZ-Wert nicht greift. Bei der Erbschaftsteuer gilt die gesetzliche Regelung, wonach der Wohnwert an den um den Leerstandsanteil bereinigten WOZ-Wert gekoppelt ist, *nicht* für die Bewertung von Aktien oder Hinterlegungsscheinen eines Unternehmens, das vermietete Wohnungen hält. Der WOZ-Wert kann höchstens als Hilfsmittel dienen, beispielsweise mit einer Korrektur für den vermieteten Zustand. Eine gesetzliche Vereinfachung, die für einen Vermögenswert vorgesehen ist, lässt sich nicht auf einen anderen übertragen, nur weil dahinter dieselben Gebäude stehen.

Spanien — Das Verfassungsgericht (*valor de referencia*) bestätigte dies und leitete unverzüglich ein neues Verfahren ein. Seit 2022 dient der Katastervalue *de referencia* als Mindestbemessungsgrundlage für die Übertragungs- und Erbschaftssteuer. Im Februar 2026 Verfassungsgericht in seiner Plenarsitzung diese einstimmig gegen eine vom Obersten Gerichtshof von Andalusien (TSJ de Andalucía) vorgelegte Frage bestätigt: Der Referenzwert ist eine legitime objektive Quantifizierung im Einklang mit Artikel 31.1 der Verfassung, *da* der Steuerpflichtige einen anderen Wert „sin límite probatorio“ — ohne Beweisbeschränkungen — im Rahmen der behördlichen und gerichtlichen Überprüfung nachweisen.

Auswirkungen für Gutachter. Die Verfassungsmäßigkeit der Regelung beruht vollständig auf der Verfügbarkeit des Gutachtens des Steuerpflichtigen. Dies wird selten so ausdrücklich formuliert: Das Gutachten des Bewerbers ist nicht bloß ein vom System zugelassenes Rechtsmittel, sondern der Grund, warum das System überhaupt Bestand hat. Daraus ergeben sich zwei Fragen, von denen der Tribunal Supremo bereits eine anerkannt hat: ob der Referenzwert endgültig ist oder eine widerlegbare Vermutung darstellt, und ob ein gewöhnliches Gutachten ausreicht oder der Steuerpflichtige die Methodik des Katasters selbst anfechten muss. Diese Unterscheidung entscheidet darüber, inwieweit es sich um eine Wertermittlung handelt und inwieweit um eine forensische Kritik an einem Modell.

Hinweis: Der eigentliche Text des Verfassungsgerichts und die Veröffentlichung im Amtsblatt konnten nicht abgerufen werden – die Website des Gerichts verweigerte den Zugriff –, sodass das Urteil aus Medienberichten bekannt ist (die Nummer wurde nicht gefunden) und die Entscheidung, wie sie in Kommentaren zusammengefasst ist. Auch über den Zulassungsbeschluss des Obersten Gerichtshofs wird aus zweiter Hand berichtet. Beides sollte mit CENDOJ abgeglichen werden, bevor man sich darauf stützt.

Spanien — Der Bewerter muss das Gebäude betreten. Eine Reihe von Urteilen aus dem Jahr 2025 legt fest, was ein Verwaltungsgutachten *comprobación de valores* erfordert. Das Urteil STS 813/2025 vom 24. Juni 2025 wurde festgestellt, dass eine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen der Verwaltung die allgemeine Regel ist und eine ausschließlich auf Außenbesichtigung basierende Wertermittlung unzureichend ist, es sei denn, der Bericht enthält eine ausdrückliche, begründete Rechtfertigung. Vier Urteile vom September 2025 bekräftigten dies: Eine Besichtigung von innen und außen ist „necesaria e inexorable“; die Verwaltung trägt die Beweislast dafür, dass sie um Zugang ersucht hat; eine auf Fotos basierende Wertermittlung wird abgelehnt; eine zweite Wertermittlung, die denselben Begründungsmangel aufweist, stellt eine „error contumaz“ dar, die eine dritte ausschließt; und das Vorliegen eines eigenen, widersprechenden Gutachtens des Steuerpflichtigen entbindet die Verwaltung nicht von ihrer Begründungspflicht.

Auswirkungen für Bewerter. Kein europäisches Gericht dieser Zeit formuliert die Besichtigungspflicht so unmissverständlich. Eine Vorbeifahrt ist keine Bewertung des Innenraums, und eine Gerichtsbarkeit hat dies nun in einer Formulierung festgestellt, die für die Bewertungsbehörde bindend ist – ein Maßstab, der privaten Bewertern schon bald entgegengehalten werden wird.

Spanien, kurz gefasst. Das STSJ Castilla y León 568/2025 entschied, dass eine verwüstete und unbewohnbare Wohnung nicht so besteuert werden darf, als befände sie sich in einwandfreiem Zustand: Es wurde ein Korrekturfaktor für den Ruinzustand angewandt und ein „valor de referencia“ in Höhe von €609.891,93 auf den tatsächlich gezahlten Preis von €300.000 gesenkt. Und im Februar 2026 akzeptierte der Tribunal Supremo, dass ein Hypothekengutachten selbst als Methode der Verwaltung zur Überprüfung gemäß Artikel 57.1.g des LGT dienen kann, wenn kein Referenzwert gilt – ein für einen Kreditgeber erstellter Wert, der als Steuerbemessungsgrundlage dient.

Quelle — BFH II R 26/24 und II R 27/24, PwC *German Tax and Legal News* (Englisch): <https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/>; Gericht 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (auf Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768>; BFH II R 25/24, II R 3/25 und II R 31/24, amtliche Texte (Deutsch): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/>; BFH II B 50/25, amtliches PDF (Deutsch): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765>; BFH II R 6/23 (deutsch): <https://www.bundesfinanzhof.de/d>

e/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119; BFH IX R 26/24 (deutsch): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/>; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (amtliches PDF, deutsch): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False>; FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, nur Kommentar (Deutsch): <https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigungutachten/>; HR 13. Februar 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, offizieller Text (auf Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234>; HR 7. August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338 (Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338>; HR 4. April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507 (Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507>; das Urteil des Verfassungsgerichts, bekannt aus seiner Pressemitteilung Nr.° 17/2026 vom 13. Februar 2026, wie berichtet (die Urteilsnummer wurde nicht gefunden), sowie das anhängige *Verfahren* (Spanisch): <https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072>; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, Datenbankeintrag (Spanisch): <https://vlex.es/vid/1085688248>; die Zeile vom September 2025, Kommentar (Spanisch): <https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/>; STSJ Castilla y León 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, veröffentlicht (Spanisch): <https://www.liquidacionescomplementarias.es/>; TCA Norte, Aktenzeichen 01427/11.8BEBRG, DGSi (amtlich, Portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument>; TCA Sul, Verfahren 507/10.1BECTB (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument>; STA, Verfahren 01868/22.5BEBRG, Datenbankeintrag (portugiesisch): <https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/>; Com., 9. Juli 2025, Nr.° 24-13.540, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (amtlich, Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819>; Com., 6. Mai 2026, Nr.° 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000>; CE, 14. März 2025, Nr.° 493692 (Französisch): <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692>; CE, 2. April 2025, Nr.° 476249 (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211>; NSA III FSK 560/24, CBOSA (amtlich, Polnisch): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122>; NSA II FSK 912/22, CBOSA (polnisch): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC>; Cass. Sez. V, Ord. Nr. 17841/2025 und Nr. 21014/2025, Kommentar (italienisch): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/>; Cass. Beschluss Nr. 19815/2025 (italienisch): <https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/>; Cass. Beschluss Nr. 22357/2025 (italienisch): <https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html>.

Schweiz — Indexierung in Genf ausgesetzt, Hypothek durch 0,8 geteilt

9C_ 606/2024 und 9C_ 210/2025. Am 28. Februar 2025 hob das Bundesgericht die Genfer Bestimmungen zur Indexierung der Steuerbemessungsgrundlagen an einen begrenzten Preisindex als unvereinbar mit dem bundesrechtlichen Erfordernis des Marktwerts auf: Eine systematische Unterbewertung ist keine zulässige Methode. Am 24. Oktober 2025 stellte es fest, dass die Herleitung des Marktwerts durch einen Kanton als Hypothek geteilt durch 0,8 bis zur Neubewertung eine inhaltliche Bewertungsentscheidung und kein korrigierbarer Schreibfehler sei. Und am 22. Dezember 2025, zur Veröffentlichung, behandelte das Urteil 9C_ 271/2025 einen Verkauf an einen Sohn zu Fr. 750.000 gegenüber dem statistischen Marktwert der Bank von 1.000.000 Franken und einem amtlichen Wert von 741.000 Franken als gemischte Schenkung mit vollständigem Aufschub der Gewinnsteuer – wobei der Wert der Bank und nicht der amtliche Wert als Maßstab für das Missverhältnis diene.

Quelle — 9C_ 606/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html; 9C_ 210/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html; 9C_ 271/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

Ukraine – die Katasternummer und wer sie neu berechnen darf

Ukraine — Die normative Bewertung obliegt dem Gemeinderat, nicht dem Ministerium. Drei Kassationsurteile aus den Jahren 2025–26 beschränken die normative monetäre Bewertung von Grundstücken auf die Zahlen in den lokal genehmigten technischen Unterlagen: Der Kataster darf weder einen Koeffizienten einer späteren nationalen Methodik (340/10747/23) noch einen Nutzungs-Koeffizienten, der in den lokalen Unterlagen fehlt, darf nicht angewendet werden (160/19718/23, auf der Grundlage eines Basiswerts von 461,19 UAH pro Quadratmeter), und die Steuerbehörde ist weder befugt, den Wert selbst festzulegen oder anzupassen, noch verpflichtet, auf ein anderes Datum als den 1. Januar anzupassen (260/3920/24, 7. April 2026) — ein Urteil, in dem die Steuerbehörde Recht bekam: Sie hatte die Angaben aus den Auszügen des Katasters rechtmäßig verwendet, und die Abweisung der Klage des Steuerpflichtigen wurde bestätigt.

Quelle — KAS VS 340/10747/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678>; 160/19718/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847>; 260/3920/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337>.

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.

Keine europäische Entscheidung aus den Jahren 2025–26 stellt einen Kreditgeber in einen Gegensatz zu einem Bewerter, wie es in Kanada im Fall „*Letterio*“ der Fall ist. Was dieser Zeitraum stattdessen hervorbringt, ist eine Reihe portugiesischer Entscheidungen zu Zwangsversteigerungen, die sich mit derselben Frage befassen, die auch in den panamaischen und chilenischen Fällen aufgeworfen wird (in den mittelamerikanischen und südamerikanischen Beiträgen, C6 und C7) von der anderen Seite der Welt: Welcher Wert legt die Untergrenze fest, und wie weit darunter wird ein Gericht einen Verkauf zulassen.

TRL, 25. März 2025 — Die Hälfte des Marktes ist kein Preis. Der Verkauf im Rahmen privater Verhandlungen unterliegt den Bestimmungen des „*valor base*“ gemäß Artikel 812.^o der Zivilprozessordnung (CPC), und ein Verkauf unter diesem Wert bedarf einer begründeten gerichtlichen Genehmigung, bei der das Interesse des Schuldners an einem „*preço justo*“ gegen das Interesse des Gläubigers an einer zügigen Abwicklung abgewogen wird. Die Genehmigung wurde verweigert, da das Angebot von €115.000 im Gegensatz zu einem Marktwert von €230.000 stand, die Verkaufsphase erst sechs Monate gedauert hatte und der Vollstreckungsbeamte Schritte unterlassen hatte, die er hätte unternehmen müssen.

TRC – und wie weit unter den Mindestwert ein Gericht gehen wird. Nach einer gescheiterten elektronischen Auktion entzieht sich die private Verhandlung der 85-Prozent-Untergrenze gemäß den Artikeln 816.^o und 821.^o, bedarf jedoch weiterhin einer Genehmigung. Das Gericht genehmigte €87.000 gegenüber einem Basiswert von €138.000 — etwa dreiundsechzig Prozent — da der Betrag den *valor patrimonial tributário* von €85.253,58 überstieg, die Vollstreckung aus dem Jahr 2004 stammte, Genehmigungsprobleme die Finanzierung blockierten und keine objektspezifischen Nachweise für eine Wertsteigerung vorgelegt worden waren. *Hinweis:* Die von der DGSF für dieses Urteil angezeigte Datumsangabe ist intern inkonsistent und wurde nicht korrigiert; die Behörde gibt sie so wieder, wie sie angezeigt wird.

TRP, 10. April 2025 — wenn überhaupt keine Wertermittlung erforderlich ist. Im Rahmen einer Hypothekenvollstreckung lehnte das Gericht es ab, eine *pericia* zur Überprüfung der Angemessenheit der Pfändung anzuordnen, da die Steuerwerte der drei Immobilien — €1.547.646,23, €1.575.200,75 und €135.106,46, zusammen €3.257.953,44 — überstieg die Schulden in Höhe von €611.415,81 um das Fünffache, wobei die aktualisierten Steuerwerte als Annäherung an den Marktwert angesehen wurden und berücksichtigt wurde, dass der Markt seit der Hypothek wahrscheinlich gestiegen war.

Auswirkungen für Gutachter. Zusammengenommen beschreiben die drei Punkte, dass der Katasterwert drei verschiedene Funktionen erfüllt: eine Untergrenze, die zu verteidigen ist, eine Obergrenze, von der man mit Begründung abweichen kann, und einen Angemessenheitstest, der die Wertermittlung gänzlich überflüssig macht. Keine dieser Bestimmungen behandelt ihn als Wertgutachten, und besonders die letzte ist zu beachten – wenn der Steuerwert deutlich über der Schuld liegt, wird überhaupt kein Bewerter beauftragt.

Niederlande — Marktwert, Notverkaufswert und der eigene Käufer des Eigentümers. Im Rahmen eines Antrags auf Genehmigung eines Privatverkaufs anstelle einer Versteigerung wurde der Marktwert in dem Gutachten mit €1.200.000 und der Notverkaufswert mit €675.000 angegeben. Der von den Eigentümern benannte private Käufer bot €500.000 — was sogar unter dem Notverkaufswert lag — und wurde abgelehnt; der Käufer der Bank mit einem Angebot von €1.026.100 wurde genehmigt, da er den höheren Erlös erzielte. Unabhängig davon entschied das Gericht Amsterdam, dass das höchste Gebot bei einer Versteigerung, das der Hypothekengläubiger abzulehnen hatte, nicht festlegt, was er „uit het goed kan verkrijgen“, sodass eine Rückzahlung zu diesem Gebot nicht erfolgen kann: Ein Gläubiger, der €1.458.000 gezahlt hatte, konnte anschließend keinen Zwangsversteigerungswert von €344.000 geltend machen.

Auswirkungen für Gutachter. Die niederländische Praxis, zwei Zahlen anzugeben – den Marktwert und den Zwangsverkaufswert – bietet dem Gericht einen verwertbaren Maßstab anstelle einer einzigen Zahl, über die gestritten werden kann, und das abgelehnte Angebot von „€“ in Höhe von 500.000 zeigt, dass die zweite Zahl tatsächlich eine Rolle spielt. Es ist ein besseres Instrument als der einzelne Mindestpreis, der in Panama, Chile und Italien verwendet wird, und dieser Kontrast ist der deutlichste institutionelle Vergleich, den dieser Beitrag bietet.

Italien — Der Auktionsexperte ist kein Gerichtssachverständiger. Der gemäß den Artikeln 568 und 569 der Zivilprozessordnung bestellte „*esperto stimatore*“ ist ein notwendiger Hilfsakteur mit einem „incarico di carattere pubblicitario volto a rendere più proficua la vendita forzata“ – einer öffentlichen Aufgabe, die darauf abzielt, den Zwangsverkauf produktiver zu gestalten. Er ist *kein* „*consulente tecnico d’ufficio*“: Es gibt kein kontradiktorisches Verfahren, kein Recht auf Ankündigung der Begutachtung und keinen von einer Partei bestellten Gegenexperten. Einwände können erst nach Einreichung des Gutachtens erhoben werden.

Italien — und eine Unterbietung des Schätzwertes um 86 Prozent ist an sich nicht falsch. „Giusto prezzo“ gemäß Artikel 586 ist ein verfahrensrechtlicher Begriff – ein Preis, der bei einem nach den Vorschriften durchgeführten Verkauf zustande kommt – und eine bloße Unverhältnismäßigkeit gegenüber dem Schätzwert oder dem Marktwert rechtfertigt nicht die Aussetzung der Übertragung, sofern keine nachträglichen Tatsachen oder rechtswidrige Einmischungen vorliegen. Bei einer Schätzung von €250.000 wurde ein Zuschlag in Höhe von €33.400 bestätigt: Aufeinanderfolgende Preisnachlässe nach erfolglosen Auktionen sind üblich.

Auswirkungen für Gutachter. Der in einem Zwangsversteigerungsgutachten genannte Betrag stellt weder eine Mindestpreisvorgabe noch eine Zusage dar. Er markiert den Beginn eines Abwärtsprozesses, dessen Ausgang der Bewerter nicht beeinflussen kann, und ein Auftraggeber, der den Bericht als Mindestpreis versteht, hat ihn falsch interpretiert. Weisen Sie im Bericht ausdrücklich darauf hin.

SAP Tarragona 248/2026 — Ein Hypothekenwert ist kein Versteigerungswert. Zur Aufteilung einer Immobilie, die sich im gemeinsamen Eigentum ehemaliger Partner befindet, hat die Audiencia Provincial de Tarragona entschieden, dass ein Hypothekengutachten aus dem Jahr 2019 in Höhe von €260.405, das „con el único fin de determinar el valor hipotecario“ erstellt wurde, nicht den Wert festlegen kann, zu dem die Immobilie versteigert wird: Ein gerichtliches Sachverständigengutachten muss den aktuellen Marktwert zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung festlegen. Die Immobilie wurde einem Miteigentümer gegen Zahlung der Hälfte des Wertes abzüglich der Hypothek zugeschlagen, mit einem monatlichen Betrag von €268,30 für die ausschließliche Nutzung.

Auswirkungen für Gutachter. Das Gericht lehnte es ab, dass eine Bewertung über den Zweck hinausgeht, für den sie erstellt wurde – was ja der Grundgedanke ist, um den sich diese gesamte Abteilung dreht. Eine Hypothekenbewertung beantwortet die Frage eines Kreditgebers zu einem Zeitpunkt des Kreditgebers auf der Grundlage der Annahmen des Kreditgebers, und ein Miteigentümer, der ausgezahlt wird, hat Anspruch auf eine Antwort auf eine andere Frage.

Anmerkung zur Überprüfung: In Deutschland wurde kein Beschluss aus den Jahren 2025–26 zur „Beleihungswert“ oder gemäß der BelWertV gefunden. BGH V ZB 63/26 bekräftigt, dass die formelle Rechtskraft einer Wertfestsetzung gemäß §§ 74a ZVG eine Neubewertung aufgrund wesentlich neuer Tatsachen nicht ausschließt, doch handelt es sich hierbei um eine Verfahrensfrage, die hier nicht behandelt wird.

Quelle — TRL, Aktenzeichen 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSi (amtlich, in portugiesischer Sprache): <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument>; TRC, Aktenzeichen 489/04.9TBSCD.C1 (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument>; TRP, Az. 835/24.9T8ADG-D.P1 (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fd61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument>; SAP Tarragona 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, Datenbankeintrag (spanisch): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756>; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, offizieller Text (auf Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093>; Hof Amsterdam, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618>; Kassationsgericht, Abteilung III, Beschluss Nr. 21444/2025, vollständiger Text (Italienisch): <https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-0PUSCULO-C-TU-e-SENTENZA.pdf>; Cass., Abt. III, Beschluss Nr. 4815/2026 und Nr. 19046/2026, Kommentar (Italienisch): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribas-so-e-valida/>.

Schweiz — die beiden Rechtsbehelfe des Schuldners gegen den Kostenvoranschlag der Behörde. In Bezug auf einen Vollstreckungskostenvoranschlag in Höhe von 6.750.000 Franken hat das Bundesgericht (5A_ 607/2024, 10. April 2025) bestätigt, dass ein Schuldner sowohl Einspruch gegen den Kostenvoranschlag einlegen als auch eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen gegen einen Kostenvorschuss verlangen kann – beide Rechtsbehelfe sind kumulativ. In 5A_ 782/2025 (4. Mai 2026) entschied, dass nach einem unangefochtenen gemeinsamen Kostenvoranschlag für zwei zusammengelegte Eigentumswohnungen in Höhe von 5,1 Millionen Franken ein späterer Antrag auf getrennte Kostenvoranschläge als Widerspruch zum eigenen früheren Verhalten

des Schuldners unzulässig ist, und 5A_ 955/2025 (19. Mai 2026), dass ein nach Ablauf der zehntägigen Frist eingereichter Antrag auf Neubewertung einfach verspätet ist – wobei die Frist ab dem Tag läuft, an dem die Schätzung als zugestellt gilt, d. h. am siebten Tag nach erfolgloser Zustellung per Post.

Quelle — 5A_ 607/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html; 5A_ 782/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html; 5A_ 955/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html.

Ukraine — der Wert zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an die Bank. KCS VS 759/1579/24 (12. Januar 2026): Ein Anspruchsteller, der den neunzigprozentigen Überschuss gemäß dem Hypothekengesetz geltend macht, muss den Wert zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an die Bank nachweisen – März 2016 — und ein späterer Auktionsausgangspreis von 2.143.000 UAH entspricht nicht diesem Wert. KGS VS 916/302/16 (19. Juni 2025) bestätigte die Ungültigkeit einer Zwangsvollstreckungsbewertung eines zusammenhängenden Immobilienkomplexes, da der Bewerter keine Besichtigung vor Ort durchgeführt, die Immobilie nicht identifiziert und sich auf unzulässige Daten gestützt hatte. Die Unzuverlässigkeit beruhte auf einem forensischen Gutachten vom Dezember 2023; eine Überprüfung durch den Staatlichen Immobilienfonds hatte den Bericht trotz geringfügiger Mängel für konform befunden, und die Gerichte wiesen diese Überprüfung zurück, da sie nicht auf die fehlende Besichtigung einging.

Quelle — KCS VS 759/1579/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163>; KGS VS 916/302/16: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690>.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Nur ein europäisches Gericht dieser Zeit hat einem Bewerter Schadenersatz auferlegt — der Hof Arnhem-Leeuwarden, wie weiter unten beschrieben. Eine portugiesische Entscheidung befasst sich jedoch mit der Qualität der Arbeit des Bewerter, und gerade weil sie so unspektakulär ist, ist sie umso nützlicher.

TRP, 25. Februar 2025 — Ein beglaubigter Bericht ist noch kein Beweis. Ein zusammen mit dem Antrag eingereichter Bewertungsbericht, der von einem bei der CMVM zugelassenen „*Perito Avaliador*“ erstellt wurde, ist kein *prova pericial* und hat „valor meramente informativo“ — lediglich informativen Charakter. Das Gericht legte den Mietwert nach billigem Ermessen auf €500 pro Monat fest und wies den im Bericht genannten Wert von €1.186 zurück.

Auswirkungen für Sachverständige. Die Unterscheidung ist verfahrensrechtlicher Natur, ihre Folgen jedoch nicht. Ein von einer Partei in Auftrag gegebener und einem Schriftsatz beigefügter Gutachtenbericht ist eine Behauptung; ein im Rahmen des gerichtseigenen Sachverständigenverfahrens erstelltes Gutachten ist ein Beweismittel. Ein Bewerter, dessen Wertangabe mehr als doppelt so hoch ist wie die des Gerichts, mag zwar Recht haben, wird aber dennoch unterliegen, wenn das Gutachten in der falschen Eigenschaft in die Akte aufgenommen wurde. Wenn das Gericht zwischen beiden unterscheidet, ist der Auftrag ebenso wichtig wie die Analyse.

Civ. 3^e , 30. April 2025 — Der Sachverständige einer Partei kann nicht über den Fall entscheiden. Zum Wert eines von einer SCI verkauften Gebäudes — 2005 für €120.000 gekauft, 2017 für €75.000 verkauft, von einem Gläubiger angegriffen wurde — entschied der Kassationsgerichtshof, dass „le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l’une des parties“. Ein Gericht darf ein von einer Partei in Auftrag gegebenes Gutachten zur Kenntnis nehmen; es darf jedoch nicht allein darauf stützen.

Auswirkungen für Gutachter. Frankreich und Portugal sind auf unterschiedlichen Wegen zum gleichen Ergebnis gelangt. Keines der beiden Länder behauptet, dass das Gutachten einer Partei wertlos sei; beide stellen jedoch fest, dass es für sich allein nicht als Grundlage für eine Entscheidung ausreicht. Im Vergleich zu der unter „Partnerschaft“ weiter unten beschriebenen bayerischen Ausschlussentscheidung, bei der das Gutachten eines von einer Partei bestellten Sachverständigen ohne gerichtliche Bestellung akzeptiert wurde, gibt es in Europa keine einheitliche Regelung, sondern ein Spektrum – und wo eine Gerichtsbarkeit in dieser Frage steht, ist eine Frage, die der Bewerter vor dem Auftrag stellen sollte, nicht danach.

Civ. 1^{re} , 19. März 2025 — und die eigene Haftung des Sachverständigen. Ein gerichtlich bestellter Sachverständiger „engage sa responsabilité à raison des fautes commises dans l’accomplissement de sa mission, conformément aux règles de droit commun“. Der dortige Bericht war hypothetisch und unpräzise, und der Schaden wurde als vierzigprozentiger Verlust der Chance bemessen. Der Sachverständige war kein Bewerter, aber die Regel ist allgemein formuliert und enthält keine Beschränkung auf den Bausektor.

Hinweis: In Fachartikeln werden mehrere Zitate aus dem Jahr 2025 zur notariellen Haftung bei Unterbewertung angeführt. Mindestens eine dieser Zahlen ist in der offiziellen Datenbank nicht zu finden, und die anderen konnten nicht bestätigt werden. Hier wird keine davon aufgeführt.

Hof Arnhem-Leeuwarden, 24. März 2026 — €500.000 bei einer Gebühr von €375. Dies ist der eindeutigste Nachweis für die Fahrlässigkeit eines Bewerter in den europäischen Unterlagen dieses Zeitraums. Ein im Voraus vereinbarter Versicherungswert zu Wiederaufbaukosten, der für eine Eigentümergemeinschaft erstellt wurde, bezifferte den Wert auf €5.350.000 bei etwa 9.500 Kubikmetern — wobei etwa 3.500 Kubikmeter der Seitenflügel unberücksichtigt blieben. Das Gericht stellte darüber hinaus fest, dass die Anwendung einer Abwärtskorrektur aufgrund eines schlechten Zustands im Rahmen einer *Wiederbeschaffungsbewertung* „apert onjuist“ – eindeutig falsch – sei, da der Zustand in einer Zahl, die die Kosten für einen Neubau misst, keinen Platz habe. Der korrekte Wert betrug €7.568.961,40. Das Gericht stellte einen schwerwiegenden beruflichen Fehler fest, sprach den Bewerter neben seinem Unternehmen persönlich für deliktische Haftung haftbar und minderte den Schadenersatz anschließend unter Berücksichtigung seines Alters und seiner finanziellen Verhältnisse sowie des Missverhältnisses zu dem von ihm in Rechnung gestellten Honorar in Höhe von €375 auf €500.000.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Punkte sind hier besonders beachtenswert. Der Messfehler und der konzeptionelle Fehler werden als ein einziger Fehler behandelt, und der konzeptionelle Fehler – die Abwertung eines Wiederbeschaffungswerts – ist die Art von Fehler, die von Bewertern begangen wird, die sich zwar mit dem Marktwert auskennen, aber nicht darüber nachgedacht haben, was eine andere Bewertungsgrundlage erfordert. Die Haftung durchgriff die Gesellschaft. Und die Mäßigung, bei der das Honorar berücksichtigt wurde, ist die einzige gerichtliche Anerkennung in diesem Fall der Kluft zwischen dem, was eine Bewertung kostet, und dem, was sie festlegt.

Rb. Zeeland-West-Brabant, 16. Juli 2025 — zehn Prozent in beide Richtungen. Eine Wertermittlung ist nur dann „onjuist“, wenn sie außerhalb einer Bandbreite von zwanzig Prozent – zehn Prozent in beide Richtungen – um einen gewichteten Durchschnitt der vorliegenden Wertermittlungen liegt. Eine Abweichung von 5,54 Prozent war daher nicht fahrlässig, und eine Klage auf €8.750 scheiterte.

Auswirkungen für Gutachter. Die von einem Gericht als Zahl festgelegte Fehlermarge. Es handelt sich um dieselbe Frage, die in den deutschen Urteilen zu „Grundsteuer“ mit einer Bewertungsabweichung von zwanzig Prozent und einer Zonentoleranz von dreißig Prozent beantwortet wurde, und um dieselbe Frage, um die es in den „Bracket“-Fällen in den Common-Law-Rechtsordnungen geht. Drei Rechtssysteme, drei Wege und eine auffallend ähnliche Antwort.

Die Niederlande — und ein Disziplinargericht, das die Berichte liest. Das NRVT-Disziplinargericht veröffentlichte in den Jahren 2025–26 regelmäßig Entscheidungen, deren Inhalte aufschlussreich sind. Ein Bewerter, der einen Marktwert um 35.000 € senkte, nachdem der Auftraggeber diesen als zu hoch bezeichnet hatte, wurde wegen Verstoßes gegen die Unabhängigkeitsvorschrift für zwei Monate unter Auflagen suspendiert. Die Kombination einer Empfehlung zum Verkaufspreis, einer Wertermittlung und eines Verkaufsauftrags in einem einzigen Auftrag führte zu einem Verweis. Ein Bericht über einen Planungsverlust wurde als professionelle Bewertungsdienstleistung eingestuft und unterlag den entsprechenden Standards. Strukturelle Mängel bei drei Wohnimmobilienbewertungen – Quellen, Nachvollziehbarkeit, Plausibilität – führten zu einer bedingten dreimonatigen Suspendierung und einer Geldstrafe. Eine Neubewertung, bei der ein Wert von €2.525.000 auf €2.160.000 zum gleichen Bewertungsstichtag durch Abzug von Reparaturkosten gesenkt wurde, ohne transparente Begründung des Kausalzusammenhangs, führte zu einer Verwarnung. Und in einem Scheidungsgutachten vertrat das Kollegium die Auffassung, dass der Bewerter feststellen und dokumentieren muss, wer der Auftraggeber tatsächlich ist.

Auswirkungen für Gutachter. Liest man die nachstehenden polnischen Verwaltungsgerichtsurteile, zeigt sich in zwei Rechtsordnungen, die keine gemeinsame Rechtstradition haben, dasselbe Muster: Die Sanktionen betreffen die Unabhängigkeit und die Nachvollziehbarkeit, fast nie den Wert selbst. Ein Bewerter, dessen Unterlagen aufzeigen, wie der Wert ermittelt wurde, ist auch dann verteidigungsfähig, wenn der Wert umstritten ist; einer, dessen Unterlagen dies nicht tun, ist angreifbar, selbst wenn der Wert korrekt ist.

Cass. Sez. III, Nr. 22597/2026 — das überbewertete Versteigerungslos. Nach dem oben genannten niederländischen Urteil ist dies die europäische Entscheidung aus dieser Zeit, die am ehesten eine Haftung des Bewerbers begründet, und sie lohnt eine genaue Lektüre. Der „*esperto*“ hatte eine im Rahmen einer Zwangsversteigerung verkaufte Immobilie überbewertet, und der Käufer machte geltend, dass ein korrekter Gutachtenbericht zu einem niedrigeren Preis geführt hätte. Der Beschluss wurde lediglich in einem Fachkommentar zitiert, und was nun folgt, ist die Darstellung aus diesem Kommentar, nicht der Wortlaut des Gerichts: dass erhebliche Schätzungsfehler klagbar sind; dass der Verlust des erfolgreichen Bieters ein „*perdita di chance*“ ist – ein eigenständiger rechtlicher Anspruch –, sodass kein bestimmtes alternatives Ergebnis nachgewiesen werden muss und der Schadensersatz nicht automatisch dem gesamten Überwertungsbetrag entspricht; und dass die eigene Besichtigung der Immobilie durch den Käufer die Haftung nicht aufhebt, da die Besichtigung einer Immobilie kein Ersatz für die fachliche Feststellung eines Sachverständigen ist. Der Kommentator, nicht das Gericht, bezeichnet die Wertermittlung als die Informationsinfrastruktur des gerichtlichen Marktes. Eine billigkeitgerechte Quantifizierung muss begründet sein und darf

nicht als willkürlicher Prozentsatz angegeben werden.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Thesen sind hier von Bedeutung, die über Italien hinausgehen. Die Pflicht gilt gegenüber einer Person, die den Gutachtenbericht nicht in Auftrag gegeben hat und zum Zeitpunkt seiner Erstellung möglicherweise noch gar nicht existierte – dem späteren Bieter. Eine Begutachtung durch den Leser stellt keine Rechtfertigung dar, was das Argument entkräftet, dass ein Käufer, der die Immobilie besichtigt hat, deren Zustand akzeptiert habe. Und der Schaden wird als entgangene Chance und nicht als Differenz zwischen zwei Werten definiert, was die Beweisanforderungen für den Anspruchsteller erheblich senkt. Im Vergleich zu der oben genannten italienischen Rechtsauffassung, wonach der Auktionsgutachter niemandem gegenüber zu einem kontradiktorischen Verfahren verpflichtet ist, ist diese Position auffällig: die geringsten verfahrensrechtlichen Verpflichtungen in der Region und die klarste Darstellung der Haftung.

Polen — eine gesetzlich geregelte Disziplin, die von den Gerichten überprüft wird. Polen geht über alles bisher Gesagte hinaus, und der Unterschied ist erheblich. Bewerber unterliegen dort einem Verfahren zur Berufshaftung gemäß dem Immobilienverwaltungsgesetz, das durch eine Regulierung vom 28. August 2025, die am 1. September in Kraft trat; die Verwaltungsgerichte überprüfen die Sanktionen, und in den Jahren 2025–26 haben sie eine große Anzahl davon überprüft. Was in diesen Fällen geahndet wird, ist nicht eine falsche Wertermittlung. Es ist das Versäumnis, die Arbeitsunterlagen vorzulegen.

Wofür die Sanktionen eigentlich verhängt wurden. Eine sechsmonatige Suspendierung wurde bestätigt, da die Vergleichsobjekte mangelhaft waren; das Gericht befand, dass eine schlechte Vergleichsobjektgruppe „pod wą a rzetelność wszystkich dalszych czynnoś ci“ – die Zuverlässigkeit aller nachfolgenden Maßnahmen untergräbt. Eine Rüge wurde vom Naczelný Sąd Administracyjny wieder in Kraft gesetzt, da die Marktanalyse fehlte, Vergleichsobjekte aus ungleichen Lagen stammten und die Gewichtung der Merkmale – Lage mit vierzig Prozent – nie erläutert wurde; Der Vorwurf, so stellte das Gericht sorgfältig fest, lautete nicht, dass die Stichprobe zu klein war, sondern dass ihre Auswahl „nie został w sposób przekonujący i jasny przedstawiony w operacie“. Eine Warnung wurde ausgesprochen, wo Vergleichsobjekte mit und ohne Straßenanbindung vermischt wurden, der Zustand der Marktmerkmale nicht beschrieben wurde und Gewichtung von dreißig und zwanzig Prozent nicht begründet waren: „Ein Sachverständiger, dó ry sporzą dza ein Gutachten ohne ein angemessenes Maß an Detailółowoś ci muss liczyć się z zarzutami“. Und eine sechsmonatige Aussetzung wurde in Bezug auf einen privat in Auftrag gegebenen Enteignungsbericht bestätigt, der den Zustand am Tag vor dem ZRID-Beschluss zugrunde legte, das ZRID selbst ignorierte, die Wohn- und Gewerbeentwicklung nach der Methode der Residuen annahm und ein „entgangenes Investitionspotenzial“ berechnete, das das Enteignungsrecht nicht anerkennt – der Bericht „mó gł wprowadzać zleceniodawcę w błą d“, könnte gerade den Auftraggeber irreführen, der ihn in Auftrag gegeben hat.

Auswirkungen für Bewerber. Jeder dieser Punkte stellt einen Dokumentationsmangel dar, den jeder erfahrene Bewerber in seinen eigenen Unterlagen erkennen würde: Gewichte, die behauptet statt abgeleitet wurden, Vergleichsobjekte, die ohne Angabe einer Ähnlichkeitsgrundlage ausgewählt wurden, Marktmerkmale, die zwar genannt, aber nicht beschrieben wurden. In den meisten europäischen Ländern würde ein solcher Bericht vor Gericht keinen Bestand haben. In Polen kostet er den Verlust der Zulassung für sechs Monate. Keine andere Rechtsordnung in dieser Ausgabe liefert eine vergleichbare Sammlung von Rechtsgrundlagen dazu, was ein Gutachten enthalten muss, und schon allein aus diesem Grund lohnt sich die Lektüre selbst für Bewerber, die niemals dort arbeiten

werden.

Anmerkung zur Überprüfung: In Deutschland konnte keine Entscheidung zur Haftung von Bewertern aus den Jahren 2025–26 ausfindig gemacht werden: Die in der lateinamerikanischen Ausgabe genannten Entscheidungen gemäß §§ 839a BGB aus diesem Zeitraum betreffen andere Arten von Bewertern. Chiles „*Puchuncaví*“ und Uruguays „*Erosur*“, über die im lateinamerikanischen Teil berichtet wurde, haben eine Wertermittlung außer Kraft gesetzt, ohne dass eine Feststellung gegen deren Verfasser getroffen wurde; die europäische Rechtslage ist dieselbe.

Quelle — TRP, Aktenzeichen 13716/23.4T8PRT.P1, DGSI (amtlich, auf Portugiesisch einsehbar): [https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=&Cass.3° civ., 30. April 2025, Nr.° 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance \(offiziell, Französisch\): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098>; Cass. 1.^{re}. civ., 19. März 2025, Nr.° 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 \(Französisch\): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882>; Verordnung „a“ vom 28. August 2025 über die berufliche Haftung von Bewertern, Dz.U. 2025, Pos. 1198 \(Amtsblatt, Polnisch\): <https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198>; WSA Warschau VI SA/Wa 3134/24, CBOSA \(amtlich, polnisch\): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6>; WSA Warschau VI SA/Wa 3684/24: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D>; NSA II GSK 349/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104>; WSA Warschau VI SA/Wa 117/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936>; NSA II GSK 1811/22: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B>; NSA II GSK 715/23: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6>; Gericht Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, offizieller Text \(auf Niederländisch\): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789>; Amtsgericht Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 \(Niederländisch\): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805>; NRVt-Disziplinaentscheidungen N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 und 26014, Stichting Tuchtrechtspraak NRVt \(offizielles Verzeichnis, Niederländisch\): <https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege>; Cass. Sez. III, ord. n. 22597/2026, Kommentar \(Italienisch\): <https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/sezecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/>.](https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=&Cass.3%20civ.,30.April2025,Nr.%2023-18.729,ECLI:FR:CCASS:2025:C300220,L%20gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098;Cass.1%20civ.,19.M%20M%20r%20z2025,Nr.%2023-17.696,ECLI:FR:CCASS:2025:C100176)

Ukraine — Der Bericht stammt vom Bewerter, nicht vom Vollstreckungsbeamten: KCS VS 148/2868/25. 14. April 2026. Ein im Rahmen der Zwangsvollstreckung erstellter Bewertungsbericht ist das fachliche Ergebnis des Bewerters und keine Handlung des Vollstreckungsbeamten; die Haftung dafür liegt gemäß Artikel 32 des Bewertungsgesetzes beim Bewerter, und die Beweislast trägt der Schuldner, der den Bericht anfight. In Verbindung mit 916/302/16 oben – ein Gutachten, das mangels Besichtigung, Identifizierung und fundierter Daten für ungültig erklärt wurde, was den Pflichten der nationalen Norm entspricht – verfügt die Ukraine selbst in Kriegszeiten über einen funktionsfähigen Rahmen für die Rechenschaftspflicht von Bewertern.

Quelle — KCS VS 148/2868/25: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725>.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Portugal — Acórdão de Uniformização 9/2025. Das bedeutendste europäische Instrument zur Familienbewertung dieser Zeit ist ein verbindliches Gesetz, das am 10. September 2025 im „*Diário da República*“ veröffentlicht wurde. Das Supremo Tribunal de Justiça entschied in Plenarsitzung, entschieden, dass ein Familienwohnsitz, der von zwei in *comunhão de adquiridos* verheirateten Ehegatten mit gemeinsamem Geld auf einem Grundstück errichtet wurde, das einem von ihnen gehörte, ein „*coisa nova*“ – ein neuer Begriff – und das Sondervermögen des Ehegatten ist,

dem das Grundstück gehörte, was einen Ausgleichsanspruch zugunsten des gemeinsamen Vermögens begründet. Das Urteil ordnet ein Sachverständigengutachten an, „tendo em vista a avaliação o das duas componentes do imóvel“ (im Hinblick auf die Bewertung des Grundstücks und des Gebäudes): das Grundstück und das Gebäude, die getrennt bewertet werden.

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist eine Anweisung, etwas zu tun, was Gutachter normalerweise ablehnen – nämlich eine einzelne bebaute Immobilie in zwei Werte aufzuteilen, deren Summe einen Betrag ergibt, der auf dem Markt niemals notiert wird. Die widersprüchlichen Zahlen in den Akten zeigen Folgendes : Ein Bewerter bezifferte das Gebäude auf €338.915 und das Grundstück auf €68.210; der andere auf €164.072,64 und €112.500. Beide Gesamtbeträge liegen in einem plausiblen Bereich zueinander; die Aufteilung zwischen den Bestandteilen jedoch nicht, und genau diese Aufteilung ist entscheidend für den Fall. Wenn eine Gerichtsbarkeit einen Beitrag entschädigt, anstatt ein Vermögen aufzuteilen, besteht die eigentliche Aufgabe des Gutachters in der Aufteilung, und für diese Aufteilung gibt es keine Marktnachweise.

Sofort angewendet. Am 18. September 2025 wandte der Supremo das vereinheitlichende Urteil in einem vorläufigen Pfändungsverfahren an: Das Haus auf dem Grundstück eines Ehepartners ist das Eigentum dieses Ehepartners, und der andere hat lediglich einen Ausgleichsanspruch, sodass kein summarischer Nachweis für gemeinsames Eigentum erbracht werden konnte.

Deutschland – das Datum und was danach geschah. Bei der Aufrechnung der Wertzuwächse bewertete das Oberlandesgericht Brandenburg das Vermögen des Beklagten mit €123.000, wie von einem Sachverständigen im Jahr 2019 ermittelt — obwohl es im Dezember 2024 für €155.000 verkauft wurde — denn „der Stichtag für die Bewertung ... lag bereits im Jahr 2019“, und dass der Wert bis 2024 gestiegen sei, sei „nicht fern“, also nicht abwegig. Die eigene Immobilie des Antragstellers, die mit einem Wohnrecht belastet und 2018 auf seinen Sohn übertragen wurde, wurde im Gutachten mit €232.000 bewertet und als unredliche Verringerung wieder zu seinem endgültigen Vermögen hinzugerechnet. Die Ausgleichszahlung belief sich auf 94.417,22 €.

Auswirkungen für Gutachter. Ein späterer Verkauf zu marktüblichen Bedingungen ist der beste Wertnachweis, den es gibt – es sei denn, das Gesetz legt einen früheren Zeitpunkt fest; in diesem Fall gilt er als Nachweis für einen anderen Wert. Das Gericht stellte den Wert von 155.000 aus dem Fall „€“ nicht in Frage; es lehnte es jedoch ab, diesen Wert anstelle des Wertes von 123.000 aus dem Fall „€“ anzuerkennen. Eine rückwirkende Wertermittlung ist kein zweitbestes Substitut für eine Transaktion, und ein Gutachter, der sich auf den Verkaufspreis stützt, beantwortet damit die falsche Frage.

Quelle — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 10. September 2025 (offizielles PDF, auf Portugiesisch): <https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf>; STJ, Aktenzeichen 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSI (Portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument>; OLG Brandenburg 13 UF 34/25, amtlicher Text (Deutsch): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817>.

Niederlande — gebunden an die von Ihnen vereinbarte Wertermittlung. Parteien, die gemeinsam eine Wertermittlung „met het oog op de echtscheiding“ in Auftrag gegeben hatten, wurden an deren Ergebnis gebunden €415.000 ein Jahr später, wobei der Zeitablauf das Vertrauen darauf nicht unangemessen machte; und in einem späteren Fall wurde ein Ehemann an die Wertermittlung des ersten Hauses gebunden, der er vorher zugestimmt hatte, während das zweite Haus, das

an die Mütter der Parteien vermietet war, im vermieteten Zustand zu seinem tatsächlichen Verkaufswert und nicht nach der Einkommensteuermethode bewertet werden musste. Ausgangspunkt ist, so die frühere Entscheidung, der Wert zum Zeitpunkt der Aufteilung, sofern die Parteien keinen anderen Zeitpunkt vereinbaren.

Auswirkungen für Bewerter. Ein gemeinsam in Auftrag gegebener Gutachtenbericht ist schwieriger zu umgehen, als beide Parteien erwarten, und seine Gültigkeitsdauer ist länger. Der Bewerter, der mit der Erstellung eines solchen Berichts beauftragt wird, sollte davon ausgehen, dass dieser ein Jahr oder länger später für eine Aufteilung maßgeblich sein wird, und sollte ihn entsprechend datieren und mit entsprechenden Vorbehalten versehen.

Italien – wer die Immobilie verbessert, erhält eine Erstattung, keine Belohnung. Bei der Auflösung des Miteigentums zwischen ehemaligen Ehegatten richtet sich die Festlegung der Anteile nach objektiven Kriterien – den baulichen und funktionalen Merkmalen der Immobilie und ihrer Teilbarkeit –, wobei die Interessenkonflikte der Parteien und die derzeitige Nutzung lediglich Einfluss darauf haben, welcher Anteil wem zufällt. Und ein Miteigentümer, der die Immobilie verbessert hat, erhält nominell die *Aufwendungen* erstattet, nicht jedoch den dadurch erzielten Wertzuwachs.

Auswirkungen für Gutachter. Die zweite Regel läuft dem Berufsinstinkt zuwider. Wird ein Bewerter gefragt, welchen Mehrwert eine Renovierung bringt, nennt er in der Regel die Wertsteigerung; hier wird jedoch die ausgegebene Summe erwartet. Wenn diese beiden Werte voneinander abweichen – und bei einer guten Renovierung in einem aufstrebenden Markt weichen sie erheblich voneinander ab –, hat der Bewerter, der den falschen Wert angibt, eine Arbeit geleistet, die das Gericht nicht verwenden kann.

Polen — Die Hypothek wird nicht abgezogen, es sei denn, dies ist der Fall. Wird bei der Aufteilung des ehelichen Vermögens eine mit einer Hypothek belastete Immobilie einem Ehepartner zugesprochen, legt das Gericht „ustala jej wartość z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego“ fest – den Wert unter Nichtberücksichtigung der Hypothek –, es sei denn, wichtige Gründe sprechen dagegen; die Ausgleichszahlung belief sich auf 251.560,38 zł. Im Dezember 2025 präzisierte der Oberste Gerichtshof die Ausnahme: Wenn das Verhältnis der Belastung zum Wert die Marktfähigkeit beeinträchtigt, kann das Gericht die nominelle Hypothek abziehen oder „inne rynkowe kryteria uwalniania wartości ci“ anwenden, also andere Marktkriterien, um den Wert angemessen anzupassen.

Auswirkungen für Gutachter. Der Standardwert ist ein Wert ohne die Schulden, da die Schulden eine Angelegenheit zwischen den Parteien und kein Merkmal der Immobilie sind. Die Ausnahme räumt ein, was jeder Bewerter weiß – dass die Belastung ab einem bestimmten Verhältnis aufhört, eine private Vereinbarung zu sein, und beginnt, den Preis zu beeinflussen, den jeder zu zahlen bereit ist. Polen hat nicht angegeben, wo dieses Verhältnis liegt, und der Bewerter, der dazu Stellung nehmen soll, wird um Nachweise gebeten, die kein vergleichbarer Verkauf liefern kann.

Frankreich — *profit substant* sowie den Zeitpunkt, zu dem die Bewertung erfolgt. Zwei Urteile der Ersten Zivilkammer legen den französischen Maßstab mit ungewöhnlicher Klarheit dar. Wird ein aus der Gütergemeinschaft finanziertes Sondervermögen vor der Liquidation ohne Reinvestition verkauft, wird der „*profit substant*“ – die verbleibende Bereicherung – zum Zeitpunkt des Verkaufs bewertet, und die Zinsen auf die daraus resultierende „*récompense*“ laufen ab diesem Zeitpunkt; der zugesprochene Betrag belief sich auf €81.076. Und im Rahmen der Gütertrennung hat ein Ehegatte, der den Anteil des anderen an einem gemeinsamen Kauf finanziert, einen

Anspruch, der sich nach dem „*profit subsistant*“ und nicht nach dem nominalen Vorschussbetrag bemisst, wobei das vorinstanzliche Gericht fälschlicherweise €873.302,64 festgesetzt hat; die Entschädigung für Wertsteigerungen beträgt ebenfalls „*éterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage*“ und nicht nach den Kosten der Arbeiten, w€21.578,44.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um eine anteilige Berechnung, die etwas verlangt, was eine Marktbewertung nicht liefert: nicht, wie viel die Immobilie wert ist, sondern welchen Anteil ihres aktuellen Wertes die Einlage ausmacht. Der Bewerter liefert zwei Zahlen zu zwei Zeitpunkten, und das Gesetz übernimmt die Berechnung – und die Zahl, die für den Fall entscheidend ist, ist jene, nach der der Bewerter am seltensten gefragt wird: der Wert zum Zeitpunkt der Einlage.

Spanien — zwei Urteile und was sie nicht sind. Zwei Urteile des Tribunal Supremo aus dem Jahr 2026 werden in Fachpublikationen als maßgebliche Rechtsprechung zur Familienbewertung zitiert. Bei näherer Prüfung stellt sich jedoch heraus, dass keines davon zutrifft. STS 667/2026 (Sala 1.^a, 4. Mai 2026, Az. 2599/2024) besagt, dass die von einem Ehepartner nach der Auflösung gezahlten kommunalen Grundsteuern und Gemeinschaftsgebühren *propter rem* e Verpflichtungen aus dem Eigentumsrecht darstellen, die in den Passiva des Vermögensverzeichnisses „*gananciales*“ als Gutschrift für den zahlenden Ehepartner einzutragen sind, unabhängig davon, wer das Nutzungsrecht hat — €14.912,48 bewilligt, €429,25 für Badezimmerarbeiten abgelehnt — und legt das Datum der Auflösung auf das Trennungsurteil fest und nicht auf die angebliche faktische Trennung. STS 646/2026 ist überhaupt kein zivilrechtliches Familienurteil: Es handelt sich um Sala 3.^a, zur Einkommensteuer, in dem festgestellt wird, dass ein Ehepartner, der bei der Scheidung die Familienwohnung verlassen hat, den Status „*vivienda habitual*“ für die Reinvestitionsfreistellung beibehält, wenn der andere Ehepartner dort verblieben ist.

Auswirkungen für Gutachter. Weder wird ein Bewertungsstichtag noch eine Methode festgelegt, und es lohnt sich, dies zu betonen, denn ein Zitat, das als Bewertungsgrundlage kursiert, obwohl es dies nicht ist, wird letztendlich von jemandem herangezogen, der es nicht gelesen hat. Was 667/2026 jedoch festlegt, ist die Zusammensetzung des Bestands, in den die Bewertungen einfließen – was die Berechnung der Aufteilung verändert, ohne die darin enthaltenen Bewertungen selbst zu berühren.

Spanien — Die Nutzung wird nicht monetarisiert. Im Juli 2025 lehnte der Oberste Gerichtshof in einem Insolvenzverfahren (*gananciales*) eine Entschädigung für den Entzug der Nutzung des Familienwohnsitzes ab; dieser Anspruch wurde unter €in Höhe von 247.886,10 als Gegenwert für die Hälfte der Marktmiete seit 2007 geltend gemacht. Die Zurechnung des Nutzens dient den Bedürfnissen der Familie und ist nicht monetarisierbar. Der Kontrast zu der argentinischen Rechtssache „Neuqué n“, über die in der lateinamerikanischen Ausgabe berichtet wurde, ist exakt und aufschlussreich: Dort wurde der Nutzungsausfall als Verlust des Eigentümers bemessen; hier, zwischen ehemaligen Ehegatten, wird er überhaupt nicht bemessen. *Hinweis:* Aus dem Kommentar entnommen; der Urteilstext wurde nicht gelesen.

Quelle — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, Datenbankeintrag (auf Spanisch): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576>; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (Spanisch): <https://vlex.es/vid/1121123408>; STS 1157/2025, Kommentar (Spanisch): <https://codigo-civil.es/>; Cass. 1^{re} civ., 12. Juni 2025, Nr.° 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (offiziell, Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436>; Cass. 1^{re} civ., 14. Januar 2026, Nr.° 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801>; SN I CSK 1690/24 und I CSK 645/25, Sąd Najwyższy-Urteilsdatenbank (amtlich, polnisch): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; Rb. Gelderland,

ECLI:NL:RBGEL:2025:977 und ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, amtliche Texte (niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977>; Cass. Sez. II, Ord. Nr. 28890/2025 und Sent. Nr. 25244/2025, Kommentar (Italienisch): <https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione>.

Schweiz — das aktualisierte Gutachten und der Anteil am Gewinn. 5A_ 304/2024 (6. Februar 2025): ein Gutachten aus dem Jahr 2010 in Höhe von ca. 1.172.000 Fr., die von den Parteien selbst für 2012 angegebene Summe von ca. 1,4 Millionen Fr. sowie ein aktualisiertes gerichtliches Gutachten in Höhe von ca. 965.000 Fr. – wobei das aktualisierte Gutachten zulässig und maßgebend ist. 5A_ 680/2024 (19. März 2025): Gemäß Artikel 206 Abs. 1 ZGB erhält ein Ehegatte, der ohne Gegenleistung zum Vermögen des anderen beigetragen hat (*Gegenleistung*), hat Anspruch auf Rückerstattung des Beitrags und einen anteiligen Anteil am etwaigen Gewinn, trägt jedoch keinen Anteil am Verlust; im vorliegenden Fall haben die kantonalen Gerichte einen Gewinn verneint und die ursprüngliche Investition zugesprochen, und die Berufung blieb erfolglos. 5A_ 54/2024 (28. Januar 2026, Genf): Ein gerichtliches Gutachten bezifferte den Wert des Eigenheims auf 3.343.000 bis 3.630.000 Franken, mit einer möglichen Marktschwankung von plus oder minus zwanzig Prozent; Die Zuteilung an die Ehefrau wurde abgelehnt, da sie nicht die finanziellen Mittel zum Auskauf des Ehemanns nachgewiesen hatte – nicht wegen der Preisspanne –, und der Versteigerungsbeschluss wurde aufgehoben und zurückverwiesen.

Quelle — 5A_ 304/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html; 5A_ 680/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html; 5A_ 54/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

Ukraine — eine halbe bulgarische Wohnung unter €30.550. 15. Juli 2026. Die Entschädigung für einen halben Anteil wurde anhand eines Gutachtens unter €auf 30.550 (1.568.146,77 UAH) festgesetzt: wobei der Marktwert des veräußerten gemeinschaftlichen Vermögens zum Zeitpunkt der Verhandlung oder der eines vergleichbaren Vermögensgegenstands zugrunde gelegt wird, sofern der Vermögenswert selbst nicht bewertet werden kann, und ein unwidersprochenes Gutachten ausreicht. Die Große Kammer fügte im Dezember 2025 hinzu, dass eine Entschädigung in Höhe von 1.321.605 UAH für einen Anteil von drei Fünfteln nicht angeordnet werden darf, wenn die Beklagten diese nicht zahlen können, ohne ihre einzige Wohnung zu verlieren.

Quelle — KCS VS 761/9885/21: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560>; Große Kammer: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737>.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

Deutschland — Bewertung zu beiden Zeitpunkten. In einer Rechtssache bezüglich eines Anspruchs auf Ergänzung des Pflichtteils entschied das Oberlandesgericht München — in Anwendung des Grundsatzes der „*Niederstwertprinzip*“ (Niedrigstwertprinzip) —, dass der Kläger verlangen kann, dass ein geschenktes Vermögen zu *beiden* maßgeblichen Zeitpunkten, nämlich dem Zeitpunkt der Schenkung und dem Zeitpunkt des Todes, bewertet wird: hier 23. April 2020 und 8. Oktober 2022. Es entschied ferner, dass ein zu 95 Prozent vorbehaltenen Nießbrauch an verschenkten Gesellschaftsanteilen den Beginn der zehnjährigen Abmilderungsfrist gemäß §§2325 Abs. 3 BGB verhindert.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei rückwirkende Bewertungen desselben Vermögenswerts im Abstand von zweieinhalb Jahren, wobei der niedrigere Wert maßgeblich ist: Der Auftrag ist ungewöhnlich, die ihm zugrunde liegende Begründung jedoch nicht. Wenn ein Gesetz darauf abzielt, zu verhindern, dass Wert durch die Wahl des Zeitpunkts aus einem Nachlass abgezogen wird, darf es nicht zulassen, dass die Partei, die den Zeitpunkt gewählt hat, auch das Datum bestimmt.

Die Niederlande – die veraltete Bewertung und die gemittelte Bewertung. Die Zuteilung eines Vermögenswerts auf der Grundlage einer im Jahr 2005 als verbindlich vereinbarten Bewertung, achtzehn Jahre später, wurde nach den Maßstäben der Angemessenheit und Fairness als inakzeptabel angesehen: Maßgeblich ist der Wert zum Zeitpunkt der Aufteilung. Und wenn eine Schenkung durch eine Reihe von Transaktionen erfolgte, ist der Bewertungsstichtag der der letzten dieser Transaktionen – und die Mittelwertbildung aus vier Bewertungen ist „geen deugdelijke manier“, also keine solide Methode, um den Betrag zu ermitteln.

Auswirkungen für Gutachter. Der zweite Punkt verdient besonders hervorgehoben zu werden, da die Parteien und Gerichte auf den Mittelwert zurückgreifen, wenn ihnen mehrere Gutachten vorliegen und sie sich nicht entscheiden können. Das niederländische Gericht stellt fest, dass eine Entscheidung getroffen werden muss. Der Mittelwert aus vier Gutachten ist kein fünftes Gutachten; er ist ein Eingeständnis, dass keines davon einer Überprüfung unterzogen wurde.

Italien — keine Zuweisung ohne Wertbestimmung. Drei Thesen aus dem zweiten Abschnitt. „L’assegnazione dei beni non può prescindere da una preliminare individuazione del loro valore venale“ — ohne eine Wertermittlung kann die Ausgleichszahlung überhaupt nicht berechnet werden. Bei der „*collazione per imputazione*“ werden Vermögenswerte, die die nicht beschenkten Erben aus der Erbmasse entnehmen, zum Zeitpunkt des Erbfalls bewertet, nicht bei der Teilung. Und wenn der Pflichtteil in Geld ausgeglichen wird, handelt es sich um eine „*debito di valore*“: Die fiktive Rekonstruktion des Nachlasses erfolgt zum Zeitpunkt des Todes, aber der Ausgleichsbetrag wird zum Zeitpunkt der Entscheidung bewertet.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Daten und zwei Zwecke in derselben Akte. Der Nachlass wird zu einem Zeitpunkt zusammengestellt und die Zahlung zu einem anderen Zeitpunkt beziffert; ein Gutachter, der den Auftrag erhält, „das Vermögen im Nachlass“ zu bewerten, ohne zu erfahren, welcher der beiden Werte gewünscht ist, wurde unzureichend beauftragt. Fragen Sie nach.

Polen — die Zweckbestimmung bei der Schenkung, der Preis beim Verkauf. Zwei Urteile vom März 2025 legen den polnischen Maßstab für den Pflichtteil fest. Eine geschenkte landwirtschaftliche Parzelle wird anhand ihrer *Bebauungsplanausweisung* zum Zeitpunkt der Schenkung bewertet, wobei die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschlaggebend ist: „jeżeli ... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie“ – sofern die Bebauungsplanausweisung eine andere Nutzung zuließ; wird der Stand zum Zeitpunkt der Schenkung und die Preise zum Zeitpunkt des Urteils zugrunde gelegt; spätere Planänderungen oder eine nachträgliche Enteignung sind irrelevant. Hat der Erbe die Immobilie jedoch bereits verkauft oder wurde sie enteignet, so gilt als Wert der tatsächlich erzielte Preis oder die tatsächlich erhaltene Entschädigung und nicht eine neue Schätzung zum Zeitpunkt des Urteils, wobei keine der Parteien das Risiko von Wertschwankungen zwischen diesen beiden Zeitpunkten trägt.

Auswirkungen für Gutachter. Das Paar trennt zwei Dinge, die leicht miteinander verwechselt werden: den *Zustand* der Immobilie, der zum Zeitpunkt der Transaktion feststeht, und das *Preisniveau*,

das zum Zeitpunkt der Beurteilung ermittelt wird. Und sofern eine tatsächliche Transaktion vorliegt, ersetzt diese die Wertermittlung vollständig – eine Regel, die den Bewerter aus dem Fall herausnimmt und die man kennen sollte, bevor man den Auftrag annimmt.

Frankreich — der Zeitpunkt der „*jouissance divise*“. Bei einer Teilung „werden die Vermögensgegenstände zu dem Zeitpunkt geschätzt, zu dem à ihr Wert à der Zeitpunkt der geteilten Nutzung feststeht“ („les biens sont estimés à leur valeur la date de la jouissance divise“), und zwar so nah wie möglich am Zeitpunkt der Teilung selbst. Eine Bewertung von €382.000 aus dem Jahr 2009 konnte dreizehn Jahre später nicht herangezogen werden. Und wenn die Immobilie durch den bewohnenden Miteigentümer beschädigt wurde, besteht Abhilfe in einem Anspruch gemäß Artikel 815-13 Absatz 2 – nicht in der Rückdatierung der Bewertung auf einen Zeitpunkt vor dem Schaden. Genau diese Unterscheidung ist es, die ein Gutachter benötigt: Die Wertminderung ist real, sie liegt bei der Immobilie zum Bewertungsstichtag vor und wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Frankreich — Eine Schenkung ist eine Veräußerung. Gemäß Artikel 860 gilt: „une donation est une aliénation au sens de ce texte“: Da der Beschenkte die Sache im Jahr 2004 weiterveräußert hat, ist der Betrag, der in den Nachlass zurückzuführen ist, ihr Wert zum Zeitpunkt dieser Veräußerung und nicht zum Zeitpunkt der Nachlassenteilung. Das vorinstanzliche Gericht hatte den Betrag auf €266.463,42 festgesetzt; nach den Angaben des Berufungsklägers betrug der Wert zum Zeitpunkt der Schenkung im Jahr 2004 €91.500 und der Wert bei der Teilung €201.200. Das Urteil wurde in diesem Punkt aufgehoben und die Sache an das Landgericht Orléans zurückverwiesen; das Gericht legte selbst keinen Wert fest. Es gibt drei Zahlen, und das Gesetz legt den Wert zum Zeitpunkt der Veräußerung zugrunde – hier den niedrigsten davon.

Portugal – wann eine Wertermittlung wieder aufgenommen werden kann und wann nicht. Drei Urteile des Relação des verdeutlichen die portugiesische Position zur Wiederaufnahme einer Inventarwertermittlung. Die für die Immobilien angegebenen Steuerwerte — €20.746,00 und €27.181,70 im Fall Lissabon — können beim *conferência de interessados* geändert werden, und eine Wertermittlung kann bis zur Eröffnung der Ausschreibung beantragt werden, wobei eine frühere, nicht bezahlte Wertermittlung kein Hindernis darstellt. Artikel 1114.^o räumt jedoch kein Recht auf eine Wiederholung eines unangefochtenen Gutachtens ein; eine Neubewertung ist nur zulässig, wenn der Wert zwischen dem Datum des Gutachtens und der Konferenz veraltet ist, wobei die Immobilie dort mit €830.590,86 bewertet wurde. Und ein „*segunda perícia*“ ist in Inventarverfahren nach den allgemeinen Sachverständigenvorschriften zulässig; ein Fall wurde zurückverwiesen, in dem eine Immobilie, die mit €90.000 bewertet war, angeblich das Dreifache wert war.

Portugal — Die Hälfte ist Teil des Ganzen. Das Relação de Évora hat einen Teilungsplan korrigiert: Der überlebende Ehegatte erhält gemäß *comunhão geral* die Hälfte des Gesamtwerts des Nachlasses, nicht die Hälfte jedes einzelnen Vermögenswerts. Bei den Immobilien im Wert von €232.000 und €247.000 bei einem Gesamtwert von €479.450 beträgt der „*meação*“ €239.725 und jeder Erbe erhält €79.908,33. Für einen Bewerter bedeutet dies, dass jeder Vermögenswert nach dem gleichen Standard und zum gleichen Stichtag bewertet werden muss, da die Werte addiert werden, bevor eine Aufteilung erfolgt – eine Reihe von Bewertungen, die untereinander nicht konsistent sind, verzerrt die Anteile, selbst wenn jede einzelne für sich genommen vertretbar ist.

Quelle — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (amtlich, deutsch): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true>; TRL, Aktenzeichen 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e1328025>

8c2f0038f1ca?OpenDocument; TRL, Verfahren 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, Datenbankeintrag (portugiesisch): <https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/>; TRG, Verfahren 2781/22.1T8VCT.G1 (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument>; TRE, Verfahren 4114/21.5T8STB.E1, Datenbankeintrag (portugiesisch): <https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/>; Cass. 1^{re} civ., 1. Oktober 2025, Nr.° 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance (amtlich, Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991>; Cass. 1^{re} civ., 14. Januar 2026, Nr.° 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796>; SN II CSKP 2054/22 und II CSKP 2142/22, Sąd-Najwyższy-Datenbank (amtlich, Polnisch): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; Gericht 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, offizieller Text (Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/detail?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481>; Gericht Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491>; Kassationsgericht, Abteilung II, Beschluss Nr. 10757/2025, Kommentar (Italienisch): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/>; Cass., Abteilung II, Urteil Nr. 12258/2025 (italienisch): <https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/>; Cass., Abteilung II, Beschluss Nr. 32056/2025 (italienisch): <https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/>.

Schweiz — Die Immobiliengesellschaft wurde anhand ihres Gebäudes bewertet: 9C_554/2024. 14. Mai 2025, Genf. Für das Nachlassverzeichnis wurde eine Immobiliengesellschaft anhand des Marktwerts ihres Gebäudes bewertet — 7.180.000 Fr., als Wiederbeschaffungswert von 2.924.700 Fr. zuzüglich Grundstückswert von 4.256.665 Fr. — abzüglich der Hypothek von 3.094.000 Fr., also etwa 4'086'000 Franken gegenüber 4'260'000 Franken verbleiben; nicht willkürlich. 5A_523/2024 (17. September 2025) bekräftigte, dass der Zuteilungswert bei einer Teilung mangels Vereinbarung von amtlichen Sachverständigen festgelegt wird, wobei die Methode bundesstaatliches Recht ist und der Betrag eine Tatsache darstellt — und dass ein Anspruch auf den landwirtschaftlichen doppelten Ertragswert rechtzeitig geltend gemacht werden muss.

Quelle — 9C_554/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html; 5A_523/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

Ukraine — Aufteilung auf der Grundlage forensischer Gutachten. 22. Januar 2026: Aufteilung eines Nachlasses auf der Grundlage forensischer Gutachten — ein Haus im Wert von 1.032.645 UAH, ein zweites im Wert von 998.809, Grundstück im Wert von 50.540 — wobei die Ablehnung eines erneuten Gutachtens bestätigt wurde.

Quelle — KCS VS 351/1781/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943>.

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.

BayObLG 101 W 116/24 — das Bürogebäude im Rahmen des Squeeze-out. In einem Bewertungsverfahren im Anschluss an einen Squeeze-out bestätigte das Bayerische Oberste Landesgericht die Behandlung eines Anteils von einem Drittel Miteigentumsanteils an einem Münchner Büro- und Gewerbegebäude, das als nicht betrieblich genutztes Objekt gehalten wird, mit einem gesonderten Wert von €24,767 Millionen. Der Anteil war von einem von den Parteien bestellten eidesstattlich beglaubigten Sachverständigen nach dem Ertragswertverfahren gemäß der ImmoWertV 2010 ImmoWertV bewertet: Grundstückswert zum Stichtag, Vertragsmieten geprüft anhand des Marktes im ersten Quartal 2021, Leerstand am oberen Ende der Spanne und kein Abzug für

Pandemierisiken, da diese nach dem Bewertungsstichtag eintraten. Das Gericht zog keinen eigenen Sachverständigen hinzu und gewährte *keinen Minderheitsabschlag* für die Bruchteilsanteile.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei dieser Erkenntnisse stehen im Widerspruch zur gängigen Praxis. Ein von einer Partei in Auftrag gegebener Gutachtenbericht wurde ohne gerichtliche Bestellung akzeptiert, und zwar aufgrund der öffentlichen Zertifizierung des Sachverständigen und der Transparenz der Methode – was eine Aussage darüber ist, was einen Gutachtenbericht glaubwürdig macht. Und die Ablehnung eines Abschlags für Teilanteile, der ausdrücklich der Minderheit zugutekommt, steht im Gegensatz zur amerikanischen Standardpraxis bei Nachlass- und Gesellschaftsangelegenheiten, wo das Fehlen von Kontrollmöglichkeiten und die mangelnde Vermarktbarkeit in der Regel als selbstverständliche Merkmale eines ungeteilten Anteils angenommen werden. Keine der beiden Positionen ist offensichtlich richtig; aufschlussreich ist jedoch, dass ein Gericht entschieden hat, dass der Abschlag nicht automatisch erfolgt.

Italien — Fortführung des Betriebs oder Liquidation. Wurde der Liquidationsanspruch eines Gesellschafters gemäß Artikel 2289 nicht vor der Auflösung der Gesellschaft selbst beglichen, geht er in die Gesellschaftsliquidation über – und mit dem Wechsel des Verfahrens geht ein Wechsel der Bewertungsgrundlage einher, weg von der Bewertung unter Fortführung des Unternehmens hin zu den konservativen Schätzungen, die einem Liquidationszustand angemessen sind. Zum Austritt eines Gesellschafters aus einer S.r.l. – einer Gesellschaft, nicht einer Personengesellschaft – wird vom Tribunale di Milano (30. Oktober 2025) in der redaktionellen Leitnotiz mit der Auffassung zitiert, dass das Gericht bei Streitigkeiten über den Liquidationswert einen Sachverständigen bestellt, dessen Feststellung nur als offensichtlich ungerecht oder fehlerhaft angefochten werden kann; das Urteil selbst wurde nicht eingesehen.

Auswirkungen für Gutachter. Die Wertgrundlage ist kein Detail des Auftrags; sie wird durch die rechtliche Situation bestimmt, und diese Situation kann sich ändern, solange das Verfahren läuft. Immobilien, die als Betriebsvermögen gehalten werden, haben für ein fortgeführtes Unternehmen einen bestimmten Wert und für einen Insolvenzverwalter einen anderen, und dieser Unterschied ist kein Abschlag, den der Bewerter nach eigenem Ermessen vornimmt.

Com., 7. Mai 2025 — Der Sachverständige kann mehr als eine Antwort geben. Zum Ausschluss eines Gesellschafters stellte die Handelskammer fest, dass der gemäß Artikel 1843-4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestellte Sachverständige den Wert „à l'exclusion du juge“ festlegt, die gesetzlichen oder vertraglichen Bewertungsregeln anwenden muss und – und das *ist* der bemerkenswerte Teil – *mehrere Bewertungen vorlegen*, die jeweils einer der widersprüchlichen Auslegungen dieser Regeln durch die Parteien entsprechen. Der Richter bestimmt dann, was die Parteien tatsächlich beabsichtigt haben, und wendet den entsprechenden Wert an. Das vorinstanzliche Gericht hatte seine Befugnisse überschritten, indem es den Sachverständigen abberufen und die Abrechnungszeiträume im Voraus festgelegt hatte.

Auswirkungen für Gutachter. Ein Sachverständiger, der beauftragt wird, eine Bewertung auf der Grundlage umstrittener Annahmen vorzunehmen, steht in der Regel vor der Wahl, entweder zu raten, welche Annahme maßgeblich ist, oder den Auftrag abzulehnen. Frankreich hat einen dritten Weg aufgezeigt: eine Bewertung für jede Annahme vornehmen und die Entscheidung dem Gericht überlassen. Dies ist eine bessere Lösung als beide Extreme, und sie steht überall dort zur Verfügung, wo sich die Uneinigkeit auf die Prämisse und nicht auf den Markt bezieht.

Anmerkung zur Überprüfung: Es wurde keine deutsche Entscheidung aus den Jahren 2025–26 zur

Bewertung eines Unternehmens bei einem Buy-out gefunden, dessen Immobilien das Betriebsvermögen darstellen, und auch in Portugal wurde keine Entscheidung zum Wert eines *Gesellschaftsanteils* oder von Unternehmensimmobilien gefunden.

Quelle — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (offizielles PDF, auf Deutsch): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False>; Com., 7. Mai 2025, Nr.° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (amtlich, Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119>; Cass. Sez. I, ord. Nr. 20552/2026, Kommentar (italienisch): <https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/>; Tribunale di Milano, 30. Oktober 2025, RVG 7033/2025, redaktioneller Leitkommentar (italienisch): <https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/>.

Schweiz — Der im Rundschreiben angegebene Wert gilt, sofern der Steuerpflichtige nichts anderes nachweist. Die Genfer Chambre administrative (ATA/233/2026, 3. März 2026) wies die Beschwerde eines Aktionärs zurück, der die andere Hälfte eines Bauunternehmens – fünfzig seiner hundert Aktien – zu ihrem Nennwert von Fr. 50.000 erworben hatte. Die Steuerbehörde behandelte den Verkauf als gemischte Schenkung und bewertete die Schenkung zunächst mit 552.630 Fr.; der Steuerpflichtige plädierte für einen Unternehmenswert von 397.410 Fr. vor einem Minderheitsabzug von dreißig Prozent und somit für eine Schenkung in Höhe von 78.594 Fr. Das vorinstanzliche Gericht hatte die Schenkung auf Fr. 349.315 festgesetzt: netto Fr. 7.986,30 pro Aktie allein auf der Grundlage des Substanzwerts der Gesellschaft, nach dem pauschalen Abzug von dreißig Prozent, den das Bundesrundschreiben für Beteiligungen von fünfzig Prozent oder weniger zulässt, multipliziert mit fünfzig Anteile, abzüglich des gezahlten Preises. Die Kammer bestätigte diesen Betrag. Eine Dividende, die das Unternehmen von einer Tochtergesellschaft erhalten hatte, die ein Gebäude verkauft hatte, konnte nicht als außerordentlicher Ertrag gestrichen werden, da der Verkauf von Gebäuden das Geschäftsfeld dieser Tochtergesellschaft darstellte; und bei einer Bewertung gemäß dem Rundschreiben (Richtlinie Nr. 28) durchgeführte Bewertung gilt als Marktwert, sodass ein Steuerpflichtiger, der damit nicht einverstanden ist, eigene Beweise vorlegen muss.

Quelle — ATA/233/2026 (Französisch): https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf.

Ukraine — am Tag vor der Kündigung: KGS VS 915/373/20. 25. Juni 2026. Der Anteil eines ausscheidenden Mitglieds entspricht dem Marktwert aller Anteile – des Nettovermögens – am Tag vor der Kündigung, hier 18. November 2018. Das erstinstanzliche Gericht hatte eine Bewertung der Gebäude der Gesellschaft vom März 2020 als nicht ordnungsgemäßen Beweis dafür angesehen; das Berufungsgericht sprach 2.039.875 UAH zu; der Oberste Gerichtshof hob das Urteil auf und verwies den Fall an das Berufungsgericht zurück, das nicht geprüft hatte, ob ein Gutachten von diesem Datum den Nettovermögenswert zum früheren Zeitpunkt belegen konnte. Die Datumregel ist präzise, und die Beweisfrage ergibt sich daraus: Es muss nachgewiesen werden, dass eine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt für den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Quelle — KGS VS 915/373/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320>.

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 Aufhe-

Portugal — ein tatsächlicher Wert, der nie erläutert wurde. *Subseguro* — Unterversicherung — liegt vor, wenn die Versicherungssumme unter dem tatsächlichen Wert liegt, und die Proportionalitätsregel reduziert die Entschädigung in diesem Verhältnis. Das *Relação do Porto* (6. März 2025) lehnte es ab, den vom Versicherer genannten Betrag von €436.422,80 in den Sachverhalt aufzunehmen, da die Kriterien und Berechnungen, die dahinter standen, nie erläutert wurden; Das Urteil geht nicht auf eine Beweislast ein, doch der Versicherer, der eine Unterversicherung geltend machte, war die Partei, der ein nachgewiesener tatsächlicher Wert fehlte. Bei einer Versicherungssumme von €199.316,91 und einem Steuerwert von €195.986,35 wurde der Brandschaden in Höhe von €59.458,20 vollständig beglichen.

Portugal – und was passiert, wenn die vom Versicherer selbst angegebene Zahl veraltet war? Die Versicherungssumme belief sich auf €245.974 bei einem Wiederaufbauwert von €355.289,88; die Differenz entstand, weil Bankmitarbeiter einen veralteten Wert von €800 pro Quadratmeter anstelle der aktuellen veröffentlichten Bauindizes zugrunde gelegt hatten. Die Proportionalitätsregel wurde, obwohl gesetzlich vorgeschrieben, wegen Verletzung der Informationspflicht ausgeschlossen, und ein Schadenersatz in Höhe von €18.970,60 wurde in voller Höhe gezahlt.

Auswirkungen für Gutachter. Diese beiden Punkte sind die unmittelbar nützlichsten versicherungsrechtlichen Entscheidungen im europäischen Kontext, und sie weisen in dieselbe Richtung. Die Proportionalitätsregel ist nur so stark wie der tatsächliche Wert, den der Versicherer nachweisen kann, und wenn die Versicherungssumme von jemandem unter Anwendung eines veralteten Einheitssatzes festgelegt wurde, versagt die Regel gänzlich. Ein Wiederbeschaffungswert ist keine Formalität bei der Vermittlung des Versicherungsschutzes – er ist ausschlaggebend dafür, wie viel von einem Schaden ersetzt wird, und die Haftung für Fehler bei seiner Ermittlung liegt nun bereits zum zweiten Mal bei der Partei, die ihn ermittelt hat.

Portugal — Reparaturkosten, nicht der erzielte Preis. Der Verkauf einer beschädigten Immobilie zu einem geringeren Preis ist *dano emergente* Ausdruck des Wertverlusts, nicht des entgangenen Gewinns; ist jedoch eine Wiederherstellung in eigener Sache möglich, entspricht die Entschädigung den Reparaturkosten, und die Zuerkennung der Differenz zwischen dem Marktwert in unbeschädigtem Zustand und dem erzielten Preis würde gegen Artikel 566 verstoßen.⁹, Nr.⁹ 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bei versteckten Mängeln an einem Haus, das für €240.000 — angeboten wurde, bei €300.000, dann €270.000, wurde die Preisminderung allein auf sichtbare Mängel zurückgeführt — das *Relação de Coimbra* sprach Reparaturkosten in Höhe von €24.350 zuzüglich Steuern zu, innerhalb einer technischen Spanne von €32.700 bis €43.600.

Deutschland — acht Jahre ohne Mängel und kein Misstrauen gegenüber dem Preis. Zwei Ansprüche von €in Höhe von jeweils 39.048,03 für *merkantiler Minderwert* — der verbleibende Marktmissstrauen gegenüber einem sanierten Gebäude — wurden zurückgewiesen. Nach vollständigem Abriss und Wiederaufbau eines durch Wasserschaden beschädigten Ferienhauses in Fachwerkbauweise, acht mangelfreien Jahren und ununterbrochener Vermietung seit 2017 stellte das Gericht fest, dass kein tatsächlicher Umstände, auf die sich das Misstrauen eines Käufers stützen könnte, wie es gemäß § § 287 ZPO vorgesehen ist, und lehnte die Anordnung eines Gutachtens gänzlich ab.

Auswirkungen für Gutachter. Ein Wertminderungsaufschlag ist kein automatischer Abzug, der sich aus einer Reparatur ergibt; er ist eine Tatsache, die nachgewiesen werden muss, und er schwindet

mit der Zeit. Ein Bewerter, der Jahre nach einer fachgerechten Reparatur noch eine Wertminderung geltend macht, behauptet etwas, wofür nach der aktuellen Rechtsprechung eines deutschen Gerichts Beweise erforderlich sind, die über die bloße Vorgeschichte hinausgehen – und die Weigerung, überhaupt ein Gutachten in Auftrag zu geben, ist der einschneidendere Teil der Entscheidung.

Deutschland, kurz. Beide Berichte basieren auf Kommentaren, da die Urteilstexte nicht gelesen wurden. OLG Brandenburg 11 U 46/25: Ein Versicherer trägt die Verantwortung für eigene Berechnungsfehler in seinem Bewertungsbogen zu tragen, kann sich dann nicht auf Unterversicherung berufen und schuldet den vollen Wiederbeschaffungswert einschließlich der Preissteigerung, die durch seine eigene Ablehnung verursacht wurde — €23.421,44 sofort und €155.375,57 zuzüglich €7.795 bei Wiederaufbau innerhalb von achtzehn Monaten. OLG Saarbrück 5 U 57/24: Der tatsächliche Wert ist sofort fällig, der Aufschlag nach dem „Neu-für-Alt“-Prinzip erst nach Nachweis des Wiederaufbaus; die Leistung wird wegen grober Fahrlässigkeit um die Hälfte gekürzt; das Gericht eröffnet erneut eine Frist für den Wiederaufbau, deren Einhaltung durch die pauschale Ablehnung des Versicherers unmöglich geworden war.

Quelle — TRP, Aktenzeichen 743/22.3T8AVR.P1, DGSi (amtlich, auf Portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360> ; TRP, Aktenzeichen 799/24.9T8VCD.P1 (Portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=> ; TRL, Aktenzeichen 6949/22.2T8SNT.L1, gerichtsinterne *sumários* 2025 (portugiesisch): <https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCA0.pdf> ; TRC, Aktenzeichen 235/22.5T8TND.C1 (portugiesisch): <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=> ; OLG Brandenburg 10 U 86/24, amtlicher Text (Deutsch): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435> ; OLG Brandenburg 11 U 46/25, nur Kommentar (Deutsch): <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/> ; OLG Saarbrücken 5 U 57/24, nur Kommentar (Deutsch): <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-ng-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/> .

Niederlande — Groningen und Wertverlust durch Erdbeben. Im Rahmen des Vorhabens zur Entschädigung für Wertverluste aufgrund von Erdbeben im Zusammenhang mit der Gasförderung in der Region Groningen, deren fester Stichtag der 1. Januar 2019 ist, hat der Staatsrat über einen Punkt entschieden: Wer ist Anspruchsberechtigt? Eine Entschädigungssumme in Höhe von 7.199.25 €, die der Hälfte des Wertverlusts entspricht, wurde gegenüber einem Miteigentümer bestätigt, da eine Scheidungsvereinbarung, die ihm das Haus in der €210.000 zuwies, die Hälfte der ehemaligen Partnerin nicht rechtswirksam übertragen hatte – die Klausel war nicht hinreichend bestimmt. Die Entscheidung enthält keine Angaben zur Methode des Vorhabens oder zur Abgrenzung des betroffenen Gebiets; das Vorhaben berechnet den Wertverlust anhand eines statistischen Modells für ein gesamtes Gebiet – eine Massenbewertungsmethode – und diese Entscheidung befasst sich nicht damit.

Auswirkungen für Gutachter. Ein Anspruch auf Wertminderung, der Miteigentümern zusteht, wird anteilig gehalten, und der Anteil eines Eigentümers geht bei einer späteren Aufteilung nicht auf den anderen Eigentümer über, es sei denn, er wird in hinreichend eindeutiger Form abgetreten. Ein Bewerter, der im Rahmen einer Grundstücksteilung in einem Entschädigungsgebiet tätig ist, sollte sich erkundigen, ob der Anspruch bereits geregelt wurde.

Italien — €951.252 wegen Autobahnlärm. Wenn der Autobahnlärm die in Artikel 844 des Bürgerlichen Gesetzbuchs festgelegte Toleranzgrenze überschreitet, ist der daraus resultierende „*deprezzamento*“ der Immobilie ohne Enteignung entschädigungsfähig, und eine Entschädigungssumme

in Höhe von €951.252,03 wurde bestätigt. In einer begleitenden Entscheidung verpflichtete das Gericht den Richter, zu überprüfen, ob die Abhilfemaßnahmen die Belästigung tatsächlich beseitigt hatten, und anschließend den verbleibenden „possibile deprezzamento dell’immobile... e e minore appetibilitàà commerciale“ zu bewerten.

Italien — Die Versicherungsleistung ist eine Wertschuld, und die vertragliche Wertermittlung stellt kein Schiedsverfahren dar. Die Auszahlung einer Versicherungsleistung ist eine „*debito di valore*“, die vom Zeitpunkt des Schadens bis zum Zeitpunkt der Auszahlung mit Ausgleichszinsen aufgewertet wird — somit führt eine Verzögerung seitens des Versicherers nicht zu einer realen Wertminderung des Betrags. Und die Vereinigten Kammern entschieden im April 2026, dass die „*perizia contrattuale*“ ein atypisches vertragliches Instrument und kein informelles Schiedsverfahren ist: Die Parteien behalten den Zugang zu den Gerichten, wenn es verletzt wird, und die Einleitung und Durchführung des Verfahrens unterbricht die Verjährung fortlaufend.

Auswirkungen für Gutachter. Das Urteil in der Rechtssache „United Sections“ ist das italienische Pendant zu der unten dargestellten spanischen Entscheidung zu Artikel 38 LCS, und zusammen geben diese beiden Urteile einen Überblick über die Bewertungsklausel in den beiden größten zivilrechtlichen Versicherungsmärkten Europas. Spanien beschränkt sie auf die Höhe des Schadenersatzes; Italien spricht ihr die Endgültigkeit eines Schiedsverfahrens ab. In keinem der beiden Länder handelt es sich um das abgeschlossene Verfahren, das der Wortlaut der Police nahelegt.

Italien — fünfunddreißig Prozent des Kaufpreises. In Bezug auf Mängel und fehlende Infrastrukturarbeiten, die zum Widerruf der Bewohnbarkeitsbescheinigung führten, wurde festgestellt, dass der Schadenersatz gemäß Artikel 1494 den Wertverlust der Immobilie und den Nutzungsausfall umfasst: Der Gerichtssachverständige bezifferte die Wertminderung auf 35 Prozent des Kaufpreises von 184.250 €– etwa 64.500 €– im Rahmen eines Gesamtschadenersatzes von über 86.000 €, der in erster Instanz zugesprochen und bestätigt wurde. Eine Wertminderung, die als Prozentsatz des Preises und nicht als Differenz zwischen zwei Werten ausgedrückt wird, ist ungewöhnlich und als eine Form, die ein italienisches Gericht akzeptiert hat, erwähnenswert.

Polen — die Lärmzonen an Flughäfen und eine Formel zur Wertminderung. Die umfangreichste Rechtsgrundlage zur Wertminderung in Europa stammt in diesem Zeitraum aus Polen und ergibt sich aus den Nutzungsbeschränkungszonen (*obszar ograniczonego użytkowania*) rund um Flughäfen. Der Oberste Gerichtshof formuliert die Maßnahme als Gleichung: Der Verlust „ist równa różnica między hipotetyczną wartością... w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie“ – die Differenz zwischen dem hypothetischen Wert, hätte das Grundstück nicht in die Zone einbezogen worden, und seinem tatsächlichen Wert innerhalb dieser Zone. Die zugesprochenen Entschädigungsbeträge liegen zwischen etwa 74.000 und 156.000 zł. Zwei Präzisierungen sind wichtig. Eine Entschädigung ist auch dann fällig, wenn die Zone keine konkreten Einschränkungen auferlegt, da bereits die Ausweisung selbst den Käufern signalisiert, dass rechtmäßig weitere Flüge folgen könnten; und wenn zudem Kosten für Schallschutzmaßnahmen zugesprochen werden, muss die Wertminderung anhand des *schallgeschützten* Gebäudes bemessen werden, um eine doppelte Entschädigung für denselben Schaden zu vermeiden.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um eine Vorher-Nachher-Analyse, wobei das „Vorher“ rein hypothetisch ist – dasselbe Problem, das überall bei der Bewertung von Kontamination und Stigmatisierung auftritt –, und ein Gericht hat sowohl die Formel dargelegt als auch die Doppelzählung aufgezeigt, zu der eine Vorher-Nachher-Analyse führt. Der entscheidende Punkt ist der

der Abgrenzung: Eine Beseitigung und die Residuen nach der Beseitigung sind zwei unterschiedliche Zahlen, und die Hinzurechnung eines noch nicht beseitigten Wertverlusts zu den Kosten für dessen Beseitigung ist der häufigste Fehler in diesem Bereich.

Civ. 2^e, 20. März 2025 — Nutzungswert, sofern kein Wiederaufbau erfolgt. Bei einem Gebäudeversicherungsanspruch bezüglich zweier Bauwerke — €359.306,65 und €202.231,50 — wandte das vorinstanzliche Gericht von sich aus und ohne Begründung die Versicherungsbedingung an, wonach „lorsque le bâtiment sinistré, ni reconstruit, ni remis en état, l’indemnité correspond à sa valeur d’usage“: Wiederbeschaffungskosten abzüglich Abschreibung, begrenzt auf den wirtschaftlichen Wert. Die Kassation erfolgte aufgrund des Fehlens einer Begründung, nicht wegen der Klausel. Der Begriff klärt eine Frage, die sich bei jeder Bewertung eines Totalschadens stellt – ob der Maßstab die Wiederbeschaffungskosten sind oder der Verlust des Eigentümers –, indem er dies davon abhängig macht, was der Eigentümer danach tatsächlich unternimmt.

Civ. 3^e, 27. März 2025 und 8. Januar 2026 — wofür eine Entschädigung gezahlt werden kann. Verlust von Aussicht und Licht — ein Giebel, der den Abstand von 7,58 auf 4 Meter verringert — führte zu Wertminderungsentschädigungen in Höhe von €16.100, €17.270, €19.480 und €17.710, vorbehaltlich der gerichtlichen Prüfung, ob die dichte städtische Umgebung die Beeinträchtigung als nicht außergewöhnlich erscheinen lässt. Im Januar 2026 wurde jedoch eine Entschädigungssumme von €100.000 für die „perte de chance d’une plus-value à la revente“ aufgehoben: „seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d’une éventualité favorable“.

Auswirkungen für Gutachter. Das Richterduo zieht die Grenze, die ein Gutachter, der einen Wertverlust eines Stadtviertels beziffern soll, am dringendsten benötigt. Ein derzeitiger Wertverlust ist ersatzfähig und messbar. Eine entgangene Chance, später auf einem besseren Markt zu verkaufen, ist beides nicht, es sei denn, die Chance war selbst real und ist tatsächlich verloren gegangen. Im zweiten Fall werden Wertminderungsansprüche in der Regel überbewertet, und ein französisches Gericht hat dies nun mit einer konkreten Zahl untermauert.

Civ. 3^e, 26. Juni 2025 — zwei Gutachten, keine Rangordnung. Wenn ein vom Versicherer veranlasstes kontradiktorisches Gutachten im Widerspruch zu einem gerichtlich angeordneten Gutachten steht, entscheiden die Tatsachenrichter zwischen beiden „souverän“ anhand der Tatsachen, die das eine oder das andere stützen. Es gibt keine Rangfolge. Der vom Gericht bestellte Sachverständige gewinnt nicht allein aufgrund seiner Bestellung, und das Gutachten des Versicherers verliert nicht aufgrund seiner Herkunft – was im Zusammenhang mit den oben genannten portugiesischen und französischen Entscheidungen zum *Haftungsrecht* zu sehen ist, bei denen das Gutachten einer Partei allein keine Feststellung begründen konnte.

STS 161/2025 — Die Schätzungsklausel bezieht sich nur auf die Höhe des Schadenersatzes. Artikel 38 des Ley de Contrato de Seguro enthält das spanische Äquivalent zur aus US-amerikanischen Versicherungspolicen bekannten Schätzungsklausel: Jede Seite benennt einen „perito“, und bei Uneinigkeit wird ein Dritter hinzugezogen. Am 30. Januar 2025 (Sala 1.^a, Az. 646/2020) entschied der Tribunal Supremo, dass das Verfahren *nur* dann zwingend und verbindlich ist, wenn der Versicherer den Anspruch anerkannt hat und der einzige Streitpunkt die Höhe eines versicherten Schadens ist. Es entscheidet nicht über das Vorliegen, den Versicherungsschutz oder die Kausalität. Ein Versicherer, der den Versicherungsschutz für Sturmschäden am Dach eines Lagerhauses abgelehnt hatte, war daher nicht an seine unterlassene Bestellung eines Sachverständigen

gebunden – und der vom Anspruchsteller vorgelegte Sachverständigenbericht in Höhe von €14.000 wick einer Entschädigungssumme von €2.800.

Auswirkungen für Sachverständige. Dies ist die am direktesten übertragbare Erkenntnis aus der europäischen Versicherungsrechtsliteratur, da sich bei jeder Schadensbewertungsklausel dieselbe Frage stellt: Was geschieht, wenn der Versicherer geltend macht, der Schaden sei nicht gedeckt, anstatt zu behaupten, er sei weniger wert? Die spanische Antwort lautet, dass die Klausel ein Mechanismus zur Festsetzung der Schadenshöhe ist und nichts weiter, und dass ein nach dieser Klausel bestellter Gutachter, der sich mit der Ursache-Wirkungs-Beziehung befasst, den Rahmen seines Auftrags überschreitet.

Spanien, kurz. STS 493/2025 entschied, dass die anteilige Aufteilung gemäß Artikel 32 LCS zwischen Versicherern keine Anwendung findet, wenn sich die Versicherungsnehmer und die versicherbaren Interessen unterscheiden. Bei einem Lagerhausbrand, der einen Schaden in Höhe von €804.331,73 verursachte, schuldete der Versicherer des Eigentümers den gesamten Schaden im Rahmen seiner Deckungssumme – weitere €315.359,62 zuzüglich gesetzlicher Zinsen – ungeachtet der separaten Police des Mieters.

Quelle — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (amtlicher Text, auf Spanisch): <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213>; sowie Datenbankeintrag: <https://vlex.es/vid/1070024103>; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, Datenbankeintrag (Spanisch): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828>; Cass. 2^e civ., 20. März 2025, ° 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, *égifrance* (offiziell, Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775>; Cass. 3^e civ., 27. März 2025, Nr.° 23-21.076 (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642>; Cass. 3^e civ., 8. Januar 2026, Nr.° 23-23.861 (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200>; Cass. 3^e civ., 26. Juni 2025, ° 23-20.274 (Französisch): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941>; die polnische OOU-Reihe — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 und 194/25 — Sąd Najwyższy-Datenbank (amtlich, polnisch): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, offizieller Text (auf Niederländisch): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516>; Cass. Sez. III, ord. n. 631/2025, vollständiger Text (auf Italienisch): <https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/>; Cass. SS.UU., Urteil Nr. 11959/2026, amtlich (italienisch): https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152; Cass. Sez. II, Beschluss Nr. 12966/2026, Kommentar (italienisch): <https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/>.

Schweiz — *moins-value mercantile*, überarbeitet. Wallis C1 24 21 (18. November 2025): Brandstiftung in einer Kirche; Reparaturkosten erstattungsfähig bis zur Höhe des Wertes vor dem Schadenfall, die Doktrin der marktüblichen Wertminderung erneut bekräftigt, Fr. 139.140 zugesprochen. C1 15 61 (9. März 2026) Neubewertung des Zeitwerts im Vergleich zum Neuwert und des wirtschaftlichen Totalschadens, wenn die Reparaturkosten zuzüglich des verbleibenden Wertminderungsaufschlags den Zeitwert übersteigen. Für die einzige Entscheidung des Berichtszeitraums, in der der Wertminderungsaufschlag bei Immobilien tatsächlich *bemessen wurde*, siehe den Abschnitt „Swissgrid“ unter „*Enteignung*“ weiter oben.

Quelle — C1 24 21: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf; C1 15 61: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

- **Gruppierung.** In dieser Ausgabe werden die in dieser Ausgabe untersuchten Mitgliedstaaten der Europäischen Union zusammengefasst, die zuvor auf zwei geografisch definierte Ausgaben verteilt waren. Der Umfang der Berichterstattung über die einzelnen Staaten bleibt unverändert; lediglich die Gruppierung hat sich geändert.
- **Irland und Moldawien.** Irland (ein Mitgliedstaat) wird in diesem Teil behandelt, nicht zusammen mit dem Vereinigten Königreich; Moldawien (kein Mitgliedstaat) wird zusammen mit Rumänien aufgeführt. Norwegen (Europäischer Wirtschaftsraum, kein Mitglied) wird hier im Rahmen des nordischen Vergleichs behandelt. Die Schweiz und die Ukraine (beide keine Mitgliedstaaten) werden ebenfalls hier behandelt.
- **Die EU-Dimension.** Die Auswirkungen der EU-Mitgliedschaft auf Enteignung und Wertermittlung – sowie deren Zusammenhang mit der Europäischen Menschenrechtskonvention – werden in der einleitenden Zusammenfassung behandelt.