

Aktuelle Gerichtsfälle aus Australien und Neuseeland

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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



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

Umfang und Quellen

Dies ist die *erste* Ausgabe der Reihe für Ozeanien. Während die Umfragen zu den Vereinigten Staaten, Europa und Lateinamerika bereits in Band 1, Ausgabe 1 begannen und vierteljährlich aktualisiert werden, werden Australien und Neuseeland mit dieser Ausgabe in die Reihe aufgenommen. Ein Basisbeitrag reicht daher weiter als ein Quartal zurück: Er umfasst Entscheidungen von anhaltender praktischer Bedeutung, die bis einschließlich des dritten Quartals 2026 ergangen sind, und nicht nur diejenigen seit dem letzten Beitrag. Die nachfolgenden Beiträge zu Ozeanien werden

vierteljährliche Aktualisierungen sein.

Der Hauptkontext dieser Folge ist die Entschädigung bei Zwangsenteignung – die Enteignung von Privateigentum durch den Staat, was in den USA als „*eminent domain*“ oder „*condemnation*“ bezeichnet wird. Zwei weitere Kontexte treten auf und werden an den entsprechenden Stellen hervorgehoben: die gesetzliche Wertermittlung für die lokale Grundsteuer sowie die Streitigkeiten bezüglich der Besitzverhältnisse und der Offenlegungspflicht bei den neuseeländischen Einträgen. Jeder Länderbereich beginnt mit der Nennung seines jeweiligen Kontexts; es sollte nicht davon ausgegangen werden, dass eine Aussage, die in einem Kontext getroffen wurde, auch in einem anderen Kontext gilt.

Primärquellen sind das Australasian Legal Information Institute (austlii.edu.au) und das New Zealand Legal Information Institute (nzlii.org); die Datenbanken mit veröffentlichten Urteilen des Land- und Environment and Land Court von New South Wales (lec.nsw.gov.au), des Landgerichts und des Berufungsgerichts für Grundstücksangelegenheiten von Queensland (queenslandjudgments.com.au) sowie des Zivil- und Verwaltungsgerichts von Victoria; für Neuseeland schließlich die vom Justizministerium veröffentlichten Entscheidungen des Landbewertungsgerichts Justiz (justice.govt.nz) veröffentlichte Entscheidungen des Landbewertungsgerichts sowie die Urteilsdatenbank der höheren Gerichte. Sekundäre Kommentare aus der australischen und neuseeländischen Fachpraxis werden zur Identifizierung von Entscheidungen herangezogen, jedoch nicht als Maßstab für deren Inhalt.

Jede Entscheidung, die hier als maßgebend herangezogen wurde, wurde auf Englisch gelesen, da dies die Sprache der Gerichte beider untersuchter Rechtsordnungen ist; der Fall zum Solarpark in Queensland, der im Folgenden wie angegeben und nicht verifiziert wiedergegeben wird, stützt sich auf Sekundärberichte und wurde nicht gelesen. Es wurde keine maschinelle Übersetzung verwendet, daher wird hier kein Verzeichnis zur Herkunft der Übersetzungen geführt; die Beiträge zu Süd-, Südost- und Ostasien sowie zum Nahen Osten & der Nordafrika in dieser Ausgabe erläutern dieses Verzeichnis und nutzen es. Wenn im Folgenden eine Quellenangabe erscheint, verweist sie auf einen englischsprachigen Kommentar, der für den jeweiligen Beitrag herangezogen wurde.

Die hierin enthaltenen Verweise auf Rechtsfälle sollten anhand des offiziellen Gerichtsberichts überprüft werden, bevor sie für die Praxis oder für weitere Veröffentlichungen herangezogen werden.

Enteignung

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

Australien und Neuseeland werden gemeinsam behandelt. In beiden Ländern gelten Common-Law-Schadensersatzsysteme mit einem gut entwickelten Gesetzeskodex, und die Urteile aus diesem Zeitraum sind entsprechend ihrem jeweiligen Anwendungsbereich geordnet. Beträge in Dollar sind australische Dollar, sofern nicht ausdrücklich „NZ“ angegeben ist (\$).

Australien

Die in diesem Abschnitt behandelten Fälle der australischen „*„*“ betreffen Entschädigungen für die zwangsweise Enteignung von Grundstücken. (Ein weiterer Fall aus Australien – die Frage der gesetzlichen Wertermittlung für Solarparks in Queensland – wird am Ende des Abschnitts zu Neuseeland behandelt und dort entsprechend gekennzeichnet.)

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Richter Duggan).** Nach Zurückverweisung – in der US-amerikanischen Rechtspraxis als „Remand“ bezeichnet – durch das Berufungsgericht von New South Wales ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 9. Dezember 2024) hat das Environment and Land Court die Entschädigung für Grundstücke an der Luddenham Road, die für die Autobahn M12 enteignet wurden, neu festgesetzt und \$38,353,979,78, zuzüglich Zinsen, gegenüber einem ursprünglichen Festsetzungsbetrag von etwa \$9,75 Millionen.

Die Rechtsfrage fällt in die Zuständigkeit des Berufungsgerichts, das im Dezember 2024 entschied, dass der „öffentliche Zweck“, dessen Auswirkungen auf den Wert gemäß dem „*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*“ (NSW) — ein Vorhaben-„Disregard“-Vorhaben, im US-amerikanischen Sprachgebrauch als „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Vorhaben bezeichnet — an die gesetzliche Aufgabe der erwerbenden Behörde gebunden sein muss — hier konkret an den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung der Autobahn M12, nicht an das Infrastrukturprogramm für West-Sydney als Ganzes — und hob auf dieser Grundlage die ursprüngliche Entscheidung auf und verwies die Angelegenheit zurück. Bei der Zurückverweisung (10. März 2026) wandte Richter Duggan diese Rechtsauffassung an; hinsichtlich des Kausalzusammenhangs stellte das Gericht fest, dass der Flughafen „Western Sydney“ Flughafen, nicht das M12-Projekt, die Umwidmung im Rahmen des „Aerotropolis“-Planungsinstruments verursacht habe, und das Grundstück daher auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Erwerbs geltenden „Enterprise“-Zonierung bewertet wurde und nicht unter Berücksichtigung einer niedrigeren „ländlichen“ Zonierung.

Auswirkungen für Gutachter. Der Fall ist ein anschauliches Beispiel für die Unterscheidung zwischen den Auswirkungen eines Projekts auf den Wert und den Auswirkungen eines umfassenderen regionalen Programms auf den Wert. Wird ein Gutachter angewiesen, das Vorhaben unberücksichtigt zu lassen, ist der Umfang „des Vorhabens“ eine Tatsachenfrage mit erheblichen Auswirkungen auf die Wertermittlung – hier etwa um den Faktor vier. Im Gutachten des Gutachters sollte angegeben werden, welcher öffentliche Zweck auf welcher Grundlage unberücksichtigt gelassen wurde, anstatt die Nichtberücksichtigung als einzige undifferenzierte Anpassung zu behandeln.

Quelle : — Lander & Rogers über die Auslegung des Begriffs „öffentlicher Zweck“ durch das Berufungsgericht und Colin Biggers & Paisley über den Rückverweis-Schiedsspruch (Kommentar; auf Englisch lesen):
<https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal>
[https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-\\$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition](https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition).

***Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32; [2026] QLAC 3.** Das Landgericht (17. Dezember 2025) setzte den Grundstückswert auf \$5.800.000 fest, mit einer \$73.192,50 Entschädigung (in den Vereinigten Staaten: Umzugsgelder) für ein erschlossenes Wohnobjekt, entgegen einer Forderung von \$11.250.000, die auf der Grundlage einer Summationsmethode und eines Arguments des „umgekehrten Sonderwerts“; der Bewerber des Beklagten hatte \$6.000.000 angegeben, und ein direkter Vergleich wurde bevorzugt. Das Landberufungsgericht (22. April 2026) stellte keinen Fehler bei der Ablehnung der Summationsmethode fest und entschied, dass der Grundsatz der „großzügigen Schätzung“ nur dann gilt, wenn zwei gleichermaßen plausible Ergebnisse vorliegen – er ist kein Vorteil zugunsten des Eigentümers, wann immer die Zahlen voneinander abweichen. In einer weiteren Entscheidung ([2026] QLC 2) wurde die Rückzahlung von 329.422,01\$ eines über den zugesprochenen Betrag hinaus gezahlten Vorschusses zuzüglich Zinsen angeordnet.

Auswirkungen für Bewerber. Ein Berufungsgericht, das eine Entschädigungsentscheidung überprüft,

wird seine eigene Wertermittlung nicht an die Stelle derjenigen des erstinstanzlichen Richters setzen, sofern kein Fehler in dessen Argumentation festgestellt wird; die Aufgabe des Bewerter in erster Instanz ist daher entscheidend für den Ausgang des Verfahrens.

Das Jahr des Environment and Land Courts. Die Entschädigungsentscheidungen aus New South Wales aus den Jahren 2025–26 bilden die umfangreichste einzelne Sammlung von Rechtsprechung zur Enteignung nach dem Common Law in dieser Übersicht, und fast alle drehen sich um eine Frage: Wie wäre das Grundstück ohne den öffentlichen Zweck ausgewiesen worden?

[2025] NSWLEC 138 wies das Gericht in seiner Funktion als gerichtlicher Bewerter eine Unterscheidung zwischen „bebaubarem“ und „nicht bebaubarem“ Land und verfolgte einen auf der zugrunde liegenden Flächennutzungsplanung basierenden Ansatz – 12.594 m² Wohnbauland zu einem Preis von \$480/m² sowie 19.702,6 m² Naturschutzgebiet zu einem Preis von \$150, abzüglich fünf Prozent in einer Zeile — was \$8.550.485,50 und eine Entschädigung von \$8.644.370 gegenüber dem des Generalgutachters in Höhe von 5.136.696,97 ergibt. In *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 einigten sich die Parteien auf die Zahlen je nach Szenario — \$3.682.500 bei landwirtschaftlicher Nutzung, \$12.717.000 bei Wohnnutzung — und das Gericht stellte fest, dass das Grundstück, ungeachtet des öffentlichen Zwecks, als Wohnbauland genutzt worden wäre. In der Rechtssache „*UPG 72*“ [2025] NSWLEC 29 fiel die Entscheidung anders aus: Der öffentliche Zweck bestand in einem Entwässerungskanal und einem Lebensraum für Frösche ; die zugrunde liegende Flächennutzungsplanung wurde als Naturschutzgebiet mit etwa 500 m²² Wohnfläche, und der zugesprochene Betrag von \$1.235.521,20 lag *unter* dem angebotenen \$2.494.984,44 — der Gemeinderat trug dennoch die Kosten ([2025] NSWLEC 77).

Kausalität in beide Richtungen: *Telado* , *Nicolaou* , *Roberts Jones* . *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 sprach \$ 54.315.085,65 und \$ 146.815.085,65 für zwei Bürogrundstücke in Sydney zu, gegenüber Angeboten in Höhe von \$ 49,6 Millionen und \$ 128,1 Millionen, mit der Begründung, dass ein benachbarter Erwerb von Eigentumsrechten auch ohne Metro West stattgefunden hätte und daher nicht außer Acht gelassen werden dürfe. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 akzeptierte einen vereinbarten Preis von \$ 950/m² und einen Marktwert von \$ 27.000.000, wies jedoch einen Anspruch auf Wertminderung des Restgrundstücks aufgrund einer Umwidmung zurück, da diese nicht durch den öffentlichen Zweck verursacht worden sei, und lehnte die Berücksichtigung von Stempelsteuer und Finanzierungskosten als Beeinträchtigung ab. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108, bezüglich einer Festsetzung des Generalgutachters in Höhe von \$ 74.670.732, führte unter \$ 265 und \$ 240,64 pro Quadratmeter einen Vorher-Nachher-Vergleich durch und stellte fest, dass die Lage eines Verkehrskorridors nicht durch den öffentlichen Zweck verursacht wurde. In jedem dieser Fälle bestand die Aufgabe des Bewerter darin, festzustellen, welche Marktveränderungen auf das Vorhaben zurückzuführen waren und welche nicht, und das Gericht hat die Grenze von Fall zu Fall gezogen.

Besonderer Wert nicht nachgewiesen, sowie ein Fußweg unter \$ 20.000. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: Ein Laden in einer Eigentumswohnanlage, dessen Wert mit \$ 6 Millionen bis \$ 7,4 Millionen angegeben wurde, einschließlich eines Sonderwerts von bis zu \$ 4.501.000 für die gemeinsame Nutzung mit den anderen Räumlichkeiten des Eigentümers; die Beweislage war „bestenfalls nicht schlüssig“, und die Entschädigung belief sich auf \$ 1.102.000 gegenüber dem vom Erwerber auf der Grundlage der Ertragswertmethode ermittelten Wert von \$ 890.000. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: Ein erloschenes

Wegerecht, für das \$ 11.550.000 auf der Grundlage einer „Vorher-Nachher“-Kapitalisierung geltend gemacht wurde, wurde als unzulässige Berücksichtigung des öffentlichen Zwecks angesehen; der Marktwert betrug nominal \$ 20.000, die Gesamtsumme \$ 162.124,10 unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung.

Queensland — Die Grundstücke sind nicht vergleichbar. In der Rechtssache „*DZY B*“ [2026] QLC 10 wurde ein Wohnbaugrundstück mit einem Wert von \$520.000 bewertet, wobei \$29.193,19 auf Aufwandskosten entfielen; die Verwendung der eigenen Abrechnungen der Bauaufsichtsbehörde als Vergleichsobjekte durch den Antragsteller wurde abgelehnt, da diese Zahlen Aufwandskosten enthielten und es sich nicht um Marktverkäufe handelte. *Robke* [2025] QLC 3 legte den Wert von „\$“ auf 978.527,86 fest, basierend auf einem Anspruch, der fast ausschließlich aus Störungspositionen bestand, die einzeln zugelassen oder abgelehnt wurden — \$220.736 für eine Person und \$8.158,23 für Anwaltskosten wurden abgelehnt, da diese für den Versuch, die Enteignung zu verhindern, und nicht für die Vorbereitung des Anspruchs aufgewendet wurden.

Auswirkungen für Gutachter. Das Gericht von New South Wales formuliert die Frage nach der zugrunde liegenden Flächennutzungsplanung deutlicher als jede andere Gerichtsbarkeit in dieser Untersuchung und beantwortet sie mit einer eigenen Wertermittlung. Ein dort auftretender Bewerter gibt keine Stellungnahme ab, die das Gericht annehmen oder ablehnen kann; das Gericht ermittelt seinen eigenen Wert aus den Einzelkomponenten, und diese Komponenten müssen durch die Beweislage belegt werden. Der Fall „*UPG 72*“ ist ein gutes Beispiel für einen Mandanten, der der Meinung ist, dass ein Entschädigungsanspruch nicht unter dem Angebot liegen darf. Die Kostenregelung in diesem Fall – der Gemeinderat trägt die Kosten, obwohl der zugesprochene Betrag unter seinem Angebot lag – spiegelt den Grundsatz wider, dass ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch nicht durch eine nachteilige Kostenentscheidung untergraben werden sollte, was die Risikokalkulation beeinflusst, die der Bewerter eines Klägers dem beauftragenden Mandanten erläutern sollte.

Quelle — Alle in den offiziellen Texten zu „NSW Caselaw“ und „Queensland Judgments“ nachzulesen — Wenkart: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d>; Tallawong Ridge: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016>; UPG 72: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679>; Telado: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e>; Nicolaou: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc>; Roberts Jones: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf>; Eddie Arnott: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277>; SP 67754: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98>; Goldmate (Remitter): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a>; Clark: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32> und <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3>; DZY B: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10>; Robke: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3>.

Neuseeland

Anmerkung zum Erfassungsumfang: Die neuseeländischen Urteilsdatenbanken, die Entscheidungen des Land Valuation Tribunal sowie die eigenen Suchseiten der Gerichte waren während des ersten Überprüfungsdurchlaufs dieser Abteilung nicht zugänglich, ebenso wie die Gerichte in Victoria, Westaustralien, Südaustralien und des Commonwealth; das oben genannte australische Material stammt ausschließlich aus New South Wales und Queensland. Auf der Website der Gerichte wurde inzwischen das Urteil des Berufungsgerichts in der Rechtssache „*Liow v Martelli*“ veröffentlicht, das eingesehen wurde; der Wortlaut des „Public Works Act“ war nicht abrufbar, und die nachstehende gesetzliche Erklärung basiert auf den Arbeitskenntnissen der Abteilung.

Die Fälle aus dem neuseeländischen „“ betreffen unterschiedliche Kontexte und sind entsprechend

gekennzeichnet: Entschädigung nach dem Public Works Act, Genehmigung von Umbauten im Rahmen einer Cross-Lease-Pacht, eine Klage wegen arglistiger Täuschung bei der Offenlegungspflicht des Verkäufers („*Wang v Vanifatova*“, unten unter „Schadensersatzansprüche aus privaten Verträgen“ aufgeführt) sowie die Reform des Erwerbsverfahrens. Ein Fall aus Queensland (Australien) im Zusammenhang mit der gesetzlichen Wertermittlung ist ebenfalls am Ende dieses Abschnitts aufgeführt.

Entschädigung nach dem Gesetz über öffentliche Bauvorhaben (Public Works Act) – Bewertungsgrundsätze. Der maßgebliche Grundsatz für Grundstücke, die gemäß dem Gesetz über öffentliche Bauvorhaben (*Public Works Act 1981*) enteignet werden, lautet, dass der Wert dem Betrag entspricht, der voraussichtlich erzielt würde, wenn es auf dem freien Markt von einem verkaufswilligen Verkäufer an einen kaufwilligen Käufer verkauft würde, wobei zwei festgelegte Einschränkungen gelten: Gemäß § 65 können Grundstücke, für die keine allgemeine Nachfrage oder kein Markt besteht und die einem besonderen Zweck dienen, auf der Grundlage der angemessenen Kosten für eine gleichwertige Wiederherstellung bewertet werden (Entschädigung in Höhe der Kosten für den Ersatz der Immobilie durch eine gleichwertige Einrichtung – das Analogon zum Kostenansatz), und jegliche Wertsteigerung oder Wertminderung, die sich aus der Aussicht auf das öffentliche Bauprojekt ergibt, ist unberücksichtigt zu lassen. Das Land Valuation Tribunal, das gemäß dem „*Land Valuation Proceedings Act 1948*“ eingerichtet wurde, entscheidet über Einsprüche sowohl gegen Entschädigungen nach dem „Public Works Act“ als auch gegen Steuerwertfeststellungen (die für lokale Grundsteuern – „rates“ – im Commonwealth-System verwendeten Steuerwerte; nicht zu verwechseln mit Kreditratings).

Auswirkungen für Gutachter. Da gemäß der Bestimmung von New South Wales, wie sie in der Rechtssache „*Goldmate*“ () ausgelegt wurde, der Umfang der nicht berücksichtigten Arbeiten eine Frage mit direkten Auswirkungen auf die Wertermittlung ist, sollte im Gutachten angegeben werden, was nicht berücksichtigt wurde und auf welcher Grundlage.

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (16. April 2026).** Das Berufungsgericht verwarf den in der Rechtssache „*Smallfield v Brown*“ (1991) aufgestellten Maßstab, der mehr als drei Jahrzehnte lang für die Zustimmung zu Änderungen bei Cross-Lease-Eigentumsrechten maßgeblich war — einer neuseeländischen Besitzform, bei der die Eigentümer das uneingeschränkte Eigentumsrecht (fee simple) an dem zugrunde liegenden Grundstück gemeinsam innehaben und jede Wohnung im Rahmen eines von den Miteigentümern gewährten Pachtvertrags gehalten wird. Nach der Rechtsprechung in der Rechtssache „*Smallfield*“ konnte eine Zustimmung nur dann als ungerechtfertigt verweigert angesehen werden, wenn der Nutzen für die die Änderung antragende Partei erheblich war und die Änderung dem Nachbarn nur einen geringfügigen Nachteil verursachte. Die Beklagten hatten die Zustimmung zu einem einstöckigen Anbau, einem eingelassenen Pool und einer dazugehörigen Terrasse beantragt; die Berufungskläger, ihre Nachbarn im selben Cross-Lease-Eigentumsverhältnis, lehnten dies ab. Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des High Court und wies die Berufung zurück, befand das Berufungsgericht „*Smallfield*“ für rechtlich unzutreffend: Der Wortlaut der Änderungsklausel enthält diese Einschränkungen nicht, und die Einschränkungen sind im Hinblick auf Kontext und Zweck nicht angemessen. Der Maßstab ist nun eine kontextbezogene Beurteilung der Angemessenheit, bei der der Nutzen für den Antragsteller gegen den tatsächlichen Nachteil für den Einspruchsteller abgewogen wird.

Auswirkungen für Gutachter. Es wird allgemein berichtet, dass Neuseeland über einen sehr großen Bestand an Cross-Lease-Grundstücken verfügt, insbesondere in Auckland, dessen Wert allgemein

als durch die Schwierigkeit, Zustimmungen für Umbauten oder Erweiterungen zu erhalten, gedrückt gilt. *Smallfield* war ein wesentlicher Teil dieser Schwierigkeit: Ein Nachbar konnte seine Zustimmung verweigern, wenn er mehr als nur einen geringfügigen Nachteil nachweisen konnte, was eine niedrige Schwelle darstellt. Die Ersetzung dieser Regelung durch eine Abwägung der Angemessenheit erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass eine bestimmte Änderung durchgeführt werden kann, und wirkt sich daher direkt auf den Abschlag aus, den ein Cross-Lease-Titel im Vergleich zu einem gleichwertigen Fee-Simple-Titel mit sich bringt. Gutachter, die eine festgelegte prozentuale Anpassung für Cross-Lease-Pachtverhältnisse anwenden, sollten deren Herleitung überprüfen: Die Anpassung wurde anhand eines rechtlichen Kriteriums kalibriert, das nicht mehr existiert.

Weitere identifizierte Urteile, die noch nicht überprüft wurden. Eine Übersicht über Immobilienstreitigkeiten in Neuseeland aus dem Jahr 2026 nennt zudem *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852, zur Abhilfe bei Versäumnis der Frist für die Verlängerung eines gewerblichen Mietvertrags gemäß §§ 261 und 264 des Property Law Act, in dem der Mietvertrag zwar verlängert wurde, die Mietanpassung jedoch rückwirkend erfolgte, sodass der Mieter keinen Vorteil aus der verspäteten Mitteilung zog; *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92, zu Schadensersatzansprüchen und Vergleichsbereitschaft; und *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79, zur Rücknahme von staatlichem Waldland und zur Entschädigung gemäß dem Crown Forest Assets Act. Jeder dieser Fälle wird zur Überprüfung anhand des offiziellen Berichts zurückgestellt, bevor er in dieser Abteilung als Rechtsquelle herangezogen wird.

Reform des Gesetzes über öffentliche Bauvorhaben. Es wurde ein Reformprogramm angekündigt, das das Umweltgericht aus dem Enteignungsverfahren für ausgewiesene vorrangige Projekte herausnehmen und Anreizzahlungen für Grundstückseigentümer bei frühzeitiger Einigung einführen soll. Der Vorschlag ändert das Forum und die Verhandlungsposition, nicht jedoch die Höhe der Entschädigung.

Auswirkungen für Bewerter. Anreizzahlungen fallen nicht unter den Marktwert und sollten getrennt davon ausgewiesen werden. Ein Bewerter, dessen Ergebnis als Grundlage für eine anreizgestützte Einigung herangezogen wird, sollte ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Anreiz kein Bestandteil des Marktwerts ist und keinen Nachweis für den Marktwert einer anderen Immobilie darstellt.

Festgestellt, aber nicht bestätigt: der rechtliche Status von Grundstücken, auf denen sich eine Solarstromanlage befindet. Rechtsbericht vom Juni 2026 berichtet, dass ein Berufungsgericht in Queensland eine Anfechtung der gesetzlichen Wertermittlung dessen zurückgewiesen hat, was als der – das heißt, Australiens – größte Solarpark bezeichnet wird, und feststellte, dass das Gesetz über die Bewertung von Grundstücken in Queensland (*Land Valuation Act 2010*) geändert werden sollte, um die Bedeutung des Begriffs „städtische Nutzung“ zu klären. Die Frage ist von Bedeutung, da die Einstufung als städtisch oder nicht-städtisch die gesetzliche Wertgrundlage gemäß dem „*Land Valuation Act 2010*“ (Qld) bestimmt – den Standortwert für städtische Grundstücke, den Wert ohne Baumaßnahmen für nicht-städtisches Land – und der Unterschied zwischen den Bemessungsgrundlagen kann erheblich sein: Der Wert ohne Bebauung lässt alle Verbesserungen unberücksichtigt, einschließlich der Grundstückerschließung, während der Standortwert unsichtbare Standortarbeiten einbezieht, sodass der Standortwert in der Regel höher ist.

Die Abteilung konnte die Entscheidung nicht überprüfen. Das Australasian Legal Information Institute hat den automatisierten Zugriff verweigert, der Queensland Judgments Service verlangt einen skriptbasierten Client, den diese Abteilung nicht einsetzt, und der Bericht der Fachpresse

ist hinter einer Paywall zugänglich. Der Fallname, die Fundstelle und das Datum bleiben daher unbestätigt, und die Angelegenheit wird hier als identifizierte Frage und nicht als Rechtsquelle vermerkt. Sie hat für die nächste Ausgabe höchste Priorität, und der naheliegende Weg ist die manuelle Einsichtnahme in die vom Berufungsgericht selbst veröffentlichten Urteile.

Warum es sich lohnt, auch unbestätigte Angaben zu erfassen. Eine damit zusammenhängende Frage — ob die rechtliche Einstufung eines Grundstücks sich nach seiner planungsrechtlichen Ausweisung oder nach seiner tatsächlichen Nutzung richtet — stellt sich im Fall „*Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*“ (), wie in der Südasiens-Beilage dieser Ausgabe berichtet wird.

Quellen — Gesetz über öffentliche Bauvorhaben von 1981, § 62 (*Assessment of compensation*) und § 65 (Grundstücke, für die kein allgemeiner Bedarf besteht), amtliche konsolidierte Fassung (§ 62 wurde im ersten Durchgang auf Englisch gelesen; zum Zeitpunkt der Drucklegung nicht abrufbar): <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html>; Entscheidungen des Landbewertungsgerichts: <https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/>. Für eine Entschädigungsentscheidung nach diesem Gesetz wurde in der Rechtssache „*Edwards v Minister for Land Information*“ (29. November 2024) eine Gesamtentschädigung in Höhe von \$.296.960 NZ\$ für enteignete Grundstücke und die Beeinträchtigung (in den Vereinigten Staaten als „Severance Damages“ oder „Damages to the Remainder“ bezeichnet) der verbleibenden Grundstücke gewährt.

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.

Die gleichmäßige Gewichtung aller Vergleichsobjekte stellt keinen Rechtsfehler dar: *Valuer General v Esperia Court*. [2026] NSWCA 30, 17. März 2026. Das Berufungsgericht wies die Berufung des Bewerter gegen acht Neubewertungen des Grundstückswerts in Strathfield ab ([2025] NSWLEC 104): Die gleichmäßige Gewichtung aller angepassten Vergleichsverkäufe und die Festlegung eines Wertes zwischen dem Median und dem Mittelwert der angepassten Zahlen ist eine Frage der Bewertungsentscheidung und keine Rechtsfrage. Die neu festgesetzten Werte reichten von \$ 1.460.580 bis \$ 15.934.000.

Die höchste und beste Nutzung ist die bestehende Nutzung: *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)*. [2026] NSWLEC 32, 27. März 2026. Ein Grundstückswert von \$52.000.000 zum 1. Juli 2023 wurde bestätigt, da die höchste und beste Nutzung des Grundstücks in seiner bestehenden Nutzung als Aluminiumhütte bestand; das Vorbringen des Steuerpflichtigen, wonach der Wert als Industriegebiet \$32.830.000 betrage, wurde zurückgewiesen. Eine zweckgebundene Immobilie, deren bestmögliche Nutzung in ihrer derzeitigen Nutzung besteht, wird entsprechend bewertet, und der niedrigere Wert einer hypothetischen Alternative verdrängt diesen nicht.

Queensland – der Bewerter als Fürsprecher und der Fehler im Gutachten der Gegenseite. In der Rechtssache „*Cost v Valuer-General*“ [2025] QLC 2, bestätigt durch [2026] QLAC 4, war der Bewerter der Berufungskläger als deren Beauftragter und Vertreter aufgetreten und hatte gegen die Regeln für Sachverständigenaussagen verstoßen; seiner Aussage wurde kein Gewicht beigemessen, und die Berufungen blieben erfolglos. In der Rechtssache „*Calardu Gympie*“ [2026] QLAC 5 erfüllte der Steuerpflichtige seine Beweispflicht gegen einen erlassenen „\$“ in Höhe von

1.350.000, indem er nachwies, dass der Bewerter des Valuer-General einen vergleichbaren Verkauf zu Unrecht ausgeschlossen hatte; sein eigener Bewerter hatte sich ebenfalls bei einem anderen Verkauf geirrt, und die Querbeschwerde des Generalgutachteramtes wurde zurückgewiesen. Und in der Rechtssache „*Ocean Plaza*“ [2025] QLC 17 wurden zwei Grundstückswerte an der Gold Coast herabgesetzt – 80 Marine Parade auf \$52.820.000 von einem festgesetzten Wert von \$54.500.000 sowie 66 Marine Parade auf \$47.040.500 von \$47.500.000 — wobei der Bewerter des Generalgutachters höhere Werte als die veröffentlichten Zahlen geltend gemacht hatte: \$55.500.000 und \$49.500.000.

Kurz vermerkt. *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: \$ 1.805 pro Quadratmeter Bruttogrundfläche bevorzugt, eine erteilte \$ 63.843.435 erscheint nicht zu hoch. *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, bestätigt durch [2026] NSWLEC 12: \$ 2.100/m² mit fünf Prozent Abschlag wegen Hochwassergefahr; die Auswahl und Anpassung von Vergleichsobjekten ist eine Tatsachenfrage, keine Rechtsfrage. *Jensen* [2025] QCA 102: Ein Unbebaubarer Wert von \$ 600.000 stand einem ausgestellten Wert von \$ 640.000 gegenüber. *Walker Road* [2025] QLC 19: Die landwirtschaftliche Vergünstigung wurde angewendet und der Wert auf \$ 1.200.000 reduziert.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei davon betreffen eher den Bewerter als den Wert selbst, und genau diese sollte man sich merken. In der Rechtssache „*Cost*“ wurde ein Bewerter ausgeschlossen, dessen Aussage kein Gewicht erhielt, da er als Beauftragter und Fürsprecher seiner Mandanten gehandelt hatte. Die Rechtssache „*Calardu*“ zeigt, dass ein Eigentümer nicht den richtigen Wert nachweisen muss, um die erste Instanz zu gewinnen: Es reicht aus, nachzuweisen, dass die, die vom Generalbewerter vertreten wird, auf einem Fehler beruht – in diesem Fall einem fälschlicherweise ausgelassenen Vergleichsobjekt –, reicht aus, selbst wenn der eigene Bewerter des Eigentümers an anderer Stelle einen Fehler begangen hat.

Quelle — Esperia Court: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19> und <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cfa4884786af487bbda>; Tomago: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca>; Cost: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2> und <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4>; Calardu: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5>; Ocean Plaza: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17>; Karimbla: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89>; Boensch: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9>; Jensen: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102>; Walker Road: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19>. Alle offiziellen Texte.

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.

Der Versicherer der Bewerter zieht sich zurück: *Aquamore Finance v Castles Valuers* . [2026] NSWSC 248, 20. März 2026. Ein Kreditgeber verfügte über ein einvernehmliches Urteil in Höhe von \$ 400.000 gegen Bewerter wegen einer fahrlässigen „als ob fertiggestellt“ Bewertung – \$ 4,8 Millionen für hypothetisch parzellierte Grundstücke abzüglich \$ 600.000 an Kosten, die als \$ 4,2 Millionen „im Ist-Zustand“ ausgewiesen wurden. Den Berufshaftpflichtversicherern der Bewerter wurde das Recht zuerkannt, sich auf einen Ausschluss der Police zu berufen und nicht zur Entschädigung verpflichtet zu sein, und der Antrag des Kreditgebers schlug fehl. Der Bewerter war haftbar; die Police leistete keine Deckung; der Kreditgeber verfügt über ein Urteil, das die Police nicht finanzieren wird.

Kurz erwähnt. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: Ein Unterlassungsantrag gegen einen Verkauf durch den Hypothekengläubiger zu \$ 2,65 Millionen bei einer Wertermittlung von \$ 3,625 Millionen wurde abgelehnt, da selbst ein Verkauf \$ 500.000 bis \$ 600.000 das Refinanzierungsdefizit nicht ausgeglichen hätte.

Quelle — Aquamore: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f>; Hungry Joe: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4>. Offizielle Texte.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Zwei Urteile, bei denen es jeweils eher um die Rolle als um die Anzahl ging. „*Aquamore v Castles Valuers*“, über das oben unter „Kreditvergabe“ berichtet wurde, ist die einzige Feststellung einer fahrlässigen Wertermittlung in diesem Zeitraum – eine „als ob vollständig“ dargestellte Zahl, die als „im Ist-Zustand“ präsentiert wurde – und die Lehre daraus lautet, dass die im Bericht angegebene Wertgrundlage den gesamten Fall umfasst. Und in der Rechtssache „*Cost v Valuer-General*“, unter „Steuerrecht“ aufgeführt, wurde gegen einen Bewerter entschieden, der als Beauftragter und Fürsprecher seiner Mandanten auftrat und anschließend als deren Sachverständiger aussagte: keine Beweiskraft, und die Berufungen wurden abgewiesen. Es konnte keine weitere Entscheidung aus den Jahren 2025–26 zur Haftung eines Bewerter in den zugänglichen Datenbanken gefunden werden; die Datenbanken der Commonwealth-Gerichte sowie die von Victoria und Neuseeland waren nicht zugänglich.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

No decisions in this category this quarter.

Anmerkung zur Überprüfung: Das Bundesgericht für Familienangelegenheiten von Australien veröffentlicht seine Urteile über Datenbanken, auf die während des Überprüfungsprozesses dieser Abteilung kein Zugriff möglich war, und kein einzelstaatliches Gericht ist für die finanziellen Folgen einer Scheidung zuständig. Das Fehlen australischer familienrechtlicher Entscheidungen in dieser Aufstellung ist daher auf einen mangelnden Zugriff zurückzuführen und stellt keine Aussage über die Rechtsprechung dar.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

Testamentsvollstrecker wurden zur Einholung einer ordnungsgemäßen Wertermittlung verpflichtet: *Wagner v Wagner*. [2026] QSC 139, 18. Juni 2026. In Bezug auf einen Anspruch auf Familienunterhalt hatten die Testamentsvollstrecker ihre Pflicht, dem Gericht angemessene Bewertungen des Grundstücks und der Beteiligung vorzulegen, nicht erfüllt und wurden angewiesen,

vollständige formelle Bewertungen von zwei Immobilien in Queensland, einschließlich etwaiger Bergbaupachtverträge, einzuholen. Die vom Testamentsvollstrecker selbst angegebene Zahl gilt nicht als Wertnachweis, und das Gericht wird die Angemessenheit der Versorgung nicht auf dieser Grundlage beurteilen.

Kurz notiert. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149: Der von einem Bewerter vorgenommene Wert einer lebenslangen Wohnrecht\$ -Höhe von 657.000 konnte den steuerpflichtigen Wert einer Vermögensübertragung nicht mindern, da nach der richtigen Auslegung das Testament kein lebenslanges Wohnrecht begründete. Die Bewertung war ordnungsgemäß; das darin bewertete Recht existierte jedoch nicht.

Quelle — Wagner: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139>; Morgan: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5>. Offizielle Texte.

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.

Grundstück zu einem Bruchteil seines Wertes veräußert: *Re Gerringong Storage*. [2025] NSWSC 302, 2. April 2025. Grundstücke wurden aus dem Unternehmen zu einem Preis von \$877.500 veräußert, obwohl die Bewertungen zwischen \$2.200.000 und \$4.500.000 lagen; die konkurrierende \$/m² Beweisführung berücksichtigte regionale Verkaufspreise unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße. Es folgte eine Liquidation aus Gründen der Gerechtigkeit und Billigkeit sowie eine finanzielle Entschädigung. Die Differenz zwischen dem Übertragungspreis und der niedrigsten Bewertung stellte die Ausbeutung dar.

Kein Minderheitsabschlag nach Unterdrückung, und das Datum entspricht dem Beschluss: *Re Lanmar (No 2)*. [2026] NSWSC 800, 10. Juli 2026. Ein Auskauf zu einem festgestellten Wert erwies sich als unmöglich, da die Bewertungsunterlagen den Aktienwert nicht belegten, und es wurde ein Zwangsverwalter zum Verkauf bestellt; das Gericht bekräftigte, dass nach einer Unterdrückung ein Minderheitsabschlag im Allgemeinen unangemessen ist und dass der Bewertungsstichtag in der Regel das Datum des Beschlusses ist.

Kurz vermerkt. *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52: Ein 50/50-Joint-Venture, das ein Baugrundstück hält, das unter \$ mit 4.740.000 vereinbart wurde; der Auskaufspreis wurde unter Bezugnahme auf das öffentliche Angebot des Klägers mit einem Aufschlag von 18,67 Prozent auf diesen Betrag festgesetzt. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064: Eine Klausel in der Gesellschaftervereinbarung, die einen weiteren Abschlag von zehn Prozent vorsah, wurde als Penalty-Klausel für nichtig erklärt; die Sachverständigen waren sich einig, dass Kontroll- und Marktfähigkeitsabschläge ansonsten für eine Minderheitsbeteiligung angemessen waren – es handelte sich um ein Handelsunternehmen, nicht um Immobilien, doch der Penalty-Point gilt für jede Auskaufsformel.

Auswirkungen für Gutachter. Australien und England haben sich angenähert: nach Unterdrückung, kein Minderheitenabschlag und der Wert zum Stichtag. „*Azzurri*“ fügt einen Punkt hinzu, den die englischen Fälle nicht hätten darlegen müssen – nämlich, dass ein vertraglicher Abschlag als Penalty

für unwirksam erklärt werden kann, sodass auch eine Formel, die die Parteien selbst festgelegt haben, nicht vor dem Gericht sicher ist.

Quelle — Gerringong: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609>; Lanmar: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b>; Lamrock: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92>; Azzurri: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891>. Offizielle Texte.

Versicherung, Sachschaden, umweltbedingte Wertminderung und vertragliche Schadensersatzansprüche

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

Stigmatisierung ohne Beweise ist nichts: *Owners SP 16460 v Hunter Water*. [2025] NSWSC 1029, 10. September 2025, bestätigt durch [2026] NSWCA 184. Ein Rohrbruch überschwemmte eine Reihenhaussiedlung; \$1.161.841,92 wurden für Sachschäden zugesprochen. Ein Anspruch auf Wertminderung in Höhe von \$20.000 pro Reihenhaus als „Stigma“ der Überschwemmung wurde rundweg zurückgewiesen – es gab keine Beweise, die erhöhte Versicherungsprämien mit der Überschwemmung in Verbindung brachten, und es gab „nichts mehr in dem Stigma-Anspruch, worauf ein Schadensersatz gestützt werden könnte“. Das Berufungsgericht wurde nicht aufgefordert, diese Entscheidung zu revidieren.

Auswirkungen für Gutachter. Lesen Sie dazu den Fall des deutschen Ferienhauses im europäischen Teil, in dem eine Wertminderung nach einer fachgerechten Reparatur mangels einer entsprechenden Tatsachengrundlage abgelehnt wurde. Zwei Gerichte, zwei Kontinente, dieselbe Regel: Ein Residuen-Restbetrag ist eine Tatsachenfeststellung zum Käuferverhalten, und eine runde Zahl pro Einheit ist keine Tatsachenfeststellung.

Kurz vermerkt. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: brennbare Fassadenverkleidung an einem Hotel ersetzt; Schadensersatz für Entfernung und Ersatz auf verschiedene Projekte aufgeteilt, wobei ein Posten mit \$ 285.662 bewertet und zu 75 Prozent erstattet wurde. Es wurde keine Entscheidung aus diesem Zeitraum zur Wiederherstellung im Vergleich zum Entschädigungswert, zur Unterversicherung oder zu den neuseeländischen Erdbeben- und Wetterfestigkeitsvorhaben gefunden; die neuseeländischen Datenbanken waren nicht zugänglich.

Quelle — Hunter Water: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08> sowie <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc>; Star: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a>. Offizielle Texte.

***Wang v Vanifatova* [2026] NZCA 171 — Täuschung durch die Vertreter des Verkäufers.** Ein zweistöckiges Reihenhaus in einer nach dem „Unit Title“-System en Wohnanlage (wobei „Unit Title“ die neuseeländische Form des Wohnungseigentums darstellt: Einzelbesitz an der Wohneinheit bei gemeinschaftlichem Eigentum an den Außenanlagen), das im Jahr 2002 fertiggestellt wurde, mit einer monolithischen Verkleidung, die direkt am Holzrahmen befestigt ist, und einer Terrasse im Obergeschoss, die als Quelle für das Eindringen von Wasser identifiziert wurde, wies eine Geschichte von Undichtigkeiten seit 2014 auf und es wurden 2015 Sanierungsarbeiten durchgeführt. Während der dreitägigen Due-Diligence-Prüfung des Käufers legten die Familienangehörigen des Verkäufers,

die als dessen Vertreter auftraten, lediglich eine Sichtprüfung aus dem Jahr 2014 offen und verschwiegen eine Gebäudeinspektion vom Juni 2020, die von einem früheren Kaufinteressenten eingeholt worden war. Collins, Mander und Becroft JJ bestätigten die Feststellung der Täuschung gegen die Bevollmächtigten persönlich und verpflichteten sie gemeinsam mit dem Verkäufer zur Zahlung von NZ\$ 495,190 an Sanierungskosten sowie NZ\$ 26,580,45 an Folgeschäden und NZ\$ 30,000 an allgemeinem Schadenersatz (die Zusammensetzung des Richterergremiums und die genaue Höhe der Beträge entnehmen sich Sekundärberichten und wurden nicht anhand des Urteils überprüft).

Auswirkungen für Gutachter. Der Schwerpunkt liegt auf der Bemessung des Schadenersatzes. Die Entschädigungssumme basiert auf den Sanierungskosten und nicht auf der Differenz zwischen dem gezahlten Preis und dem Wert der Immobilie in ihrem tatsächlichen Zustand, wobei es sich bei diesen beiden Beträgen nicht um denselben Betrag handelt. Wird ein Bewerter in einem Fall wegen unterlassener Offenlegung beauftragt, bestimmt die Grundlage, auf der der Anspruch formuliert ist, was genau gefordert wird, und die Unterscheidung sollte in den Auftragspezifikationen festgelegt und nicht einfach vorausgesetzt werden. Das Urteil bestätigt zudem, dass eine Person, die an die Stelle des Verkäufers tritt, persönlich haftbar sein kann, auch wenn die Offenlegungspflicht beim Eigentümer liegt – eine Erinnerung daran, dass das berufliche Risiko bei einer Transaktion nicht auf diejenigen beschränkt ist, die die formelle Pflicht tragen.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

Dieser erste Teil ist noch nicht vollständig. Folgende Themen sind für den nächsten Teil vorgesehen und wurden hier noch nicht behandelt: Entscheidungen zu Enteignungen in Victoria und Westaustralien; die Einsprüche gegen die Grundsteuerfestsetzung und -bewertung in den australischen Bundesstaaten außer New South Wales und Queensland; Entscheidungen des neuseeländischen Land für das Jahr 2026, die eine direkte Abfrage der Entscheidungsdatenbank des Justizministeriums erfordern; sowie die Behandlung der Offenlegung von Bodenverunreinigungen und Naturgefahren in Bewertungsnachweisen in beiden Rechtsordnungen, die sich rasch weiterentwickelt und wahrscheinlich eine gesonderte Behandlung rechtfertigt.