

Aktuelle Gerichtsurteile aus Südamerika: Argentinien, Bolivien, Brasilien, Chile, Kolumbien, Ecuador, Guyana, Paraguay, Peru, Uruguay

VON AI AUS DEM PORTUGIESISCHEN UND SPANISCHEN INS ENGLISCHE ÜBERSETZT

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/jw6ewt36

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 oder in Ausgabe 1 untersuchten Gerichtsbarkeiten sind umrandet und schattiert dargestellt.

Umfang und Quellen

Zunächst ein paar Hintergrundinformationen: In diesem Beitrag geht es darum, wie Immobilien in Südamerika bewertet werden und wie das Gesetz diesen Wert festlegt. Ein Großteil des Folgenden betrifft Enteignungen – die Enteignung von Privatbesitz durch den Staat, was in den USA als „eminent domain“ oder „condemnation“ bezeichnet wird – sowie die dafür zu zahlende Entschädigung, da dies das Material ist, das diese Rechtsordnungen veröffentlichen. Dies ist jedoch nicht der einzige Aspekt des Bewertungsobjekts: Der Auktionswert, die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, die regulierte Miete und die Abschreibungsdauer werden im Folgenden ebenfalls behandelt, und Aspekte wie eingetragene Eigentumsrechte, Grundbücher und Verfall werden an der jeweiligen Stelle entsprechend gekennzeichnet.

In Ausgabe Nr. 1 wurde die interamerikanische Rechtswissenschaft zum kommunalen Eigentum indigener Völker sowie chilenisches und peruanisches Material zu *tasaciones* in Fremdwährung und Enteignungen untersucht. Diese Ausgabe befasst sich mit zehn südamerikanischen Rechtsordnungen. Den Auftakt bilden Brasilien und Kolumbien, jeweils zum Zusammenhang zwischen einer Werter-

mittlung und der zu zahlenden Entschädigung. Es folgt Argentinien mit dem nationalen Gesetz und den Entscheidungen aus diesem Zeitraum. Für Ecuador, Bolivien, Paraguay, Uruguay und Guyana werden grundlegende Untersuchungen zum Enteignungsgesetz vorgelegt – die Maßnahme, der Bewertungsstichtag, wer bewertet und wie der Betrag angefochten wird – wobei die gefundenen Entscheidungen darin eingebettet sind. Peru und Chile kehren aus Ausgabe 1 zurück, wobei Chile nun auf der Ebene der Methodik behandelt wird. Es folgen kürzere Einträge unter den Rubriken Steuern, Kreditwesen, Haftung, Familienrecht, Erbrecht, Gesellschaftsrecht und Versicherungsrecht, und ein Hinweis zur Berichterstattung befasst sich mit Surinam und Französisch-Guayana. Mexiko sowie Guatemala, Costa Rica und Panama werden in den nordamerikanischen und mittelamerikanischen Abschnitten dieser Rubrik behandelt. Einträge, die sich ausschließlich auf Presseberichte stützen, sind an der entsprechenden Stelle gekennzeichnet, und ein als „berichtet“ angegebenes Datum ist das Datum des Berichts, da das Datum der Entscheidung nicht ermittelt werden konnte.

Herkunft. Material, das auf Portugiesisch und Spanisch gelesen wurde, wird an der entsprechenden Stelle mit einem Quellenverweis versehen, der auf das Original verweist. Alles, was diese Abteilung zu einer solchen Entscheidung sagt, ist eine eigene, auf Englisch verfasste Zusammenfassung und keine Übersetzung der Worte des Gerichts; daher müssen die spanische und die portugiesische Ausgabe dieser Zeitschrift diese Passagen als redaktionelle Beschreibung darstellen und den Link weiterleiten, anstatt diesen englischen Text in diese Sprachen zurückzuübersetzen.

Enteignung

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

Das südamerikanische Material dieses Quartals befasst sich überwiegend mit Enteignungen, und dabei geht es ebenso sehr um den rechtlichen Rahmen wie um die Entscheidungen selbst: In einigen dieser Rechtsordnungen werden nur wenige Urteile zur Entschädigungshöhe veröffentlicht, sodass lediglich die gesetzlichen Bestimmungen, die zuständigen Gerichte und die jeweils vorgeschriebenen Maßnahmen berichtet werden können. Die folgenden Länderstudien werden daher als Ganzes behandelt und nicht auf die acht Rubriken aufgeteilt – ein Entschädigungssystem lässt sich nicht in Einzelteilen verstehen –, und die Urteile des Quartals werden in den jeweiligen Rahmen eingeordnet, zu dem sie gehören. Material, das nicht die Enteignung betrifft, wurde in die dafür zuständige Rubrik verschoben.

Brasilien — Ist der Besitz ohne Eigentumsrecht ein entschädigungsfähiges Recht?

Artikel 5, XXIV der Bundesverfassung schreibt grundsätzlich vor, dass eine Enteignung gegen eine angemessene, vorab zu leistende und in Geld zu erbringende Entschädigung erfolgen muss; die Verfassung selbst sieht Ausnahmen für bestimmte Enteignungen im Rahmen der Agrarreform und der Stadtentwicklung vor, für die eine Entschädigung in Form von Anleihen vorgeschrieben ist. Eine Frage, mit der sich derzeit der Supremo Tribunal Federal (Oberster Bundesgerichtshof) befasst, betrifft den Umfang dieser Garantie; eine zweite Frage, die sich auf die Zahlungsmodalitäten bezog, wurde im Jahr 2023 geklärt.

Entschädigung für „posse“ ohne eingetragenes Eigentumsrecht. Das Gericht hat zu entscheiden, ob und auf welcher Grundlage den Bewohnern enteigneter Immobilien, die im Besitz von „*posse*“ sind,

ohne eingetragenes Eigentumsrecht eine Entschädigung zusteht – im vorliegenden Fall handelt es sich um einkommensschwache Familien, die die Immobilien seit langem bewohnen. Das vorinstanzliche Gericht beschränkte die Entschädigung auf die „*benfeitorias*“ (), d. h. die baulichen Verbesserungen, ohne den Besitz selbst zu berücksichtigen und ohne Entschädigungs- und Verzugszinsen zu gewähren. Die Bewohner machen geltend, dass sich die Entschädigung auf die wirtschaftliche Bedeutung des friedlich und ununterbrochen ausgeübten Besitzes erstrecken müsse. Brasilianischen Berichten zufolge hat der Oberste Gerichtshof unter bestimmten Umständen eine Entschädigung für den Besitz anerkannt; eine entsprechende Entscheidung konnte jedoch nicht überprüft werden.

Auswirkungen für Gutachter. Es geht hier um die Frage, welches Recht bewertet wird. Wenn der Besitz ohne Eigentumsrecht entschädigungsfähig ist, muss er bewertet werden – und diese Bewertung ist weder mit der Bewertung des Eigentumsrechts noch mit der Bewertung der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen gleichzusetzen. Die Anweisung würde eine Einschätzung erfordern, welchen Preis der Markt für ein Besitzrecht von feststehender Dauer und Sicherheit zahlen würde, was eine eigenständige und ungewohnte Aufgabe darstellt.

Brasilien stellt die Frage, ob der Besitz ohne Eigentumsnachweis einen Wert hat, für den der Staat aufkommen muss, und die Antwort darauf wird die Bewertungsrichtlinien für eine sehr große Anzahl brasilianischer Immobilien bestimmen. Zum Thema Entschädigung in Fällen, in denen der Besitzer nicht Eigentümer des Grundstücks ist, vgl. die Abschnitte zu Nigeria, der Demokratischen Republik Kongo und Indonesien in den Abschnitten zu Subsahara-Afrika und Asien dieser Abteilung.

Zahlung der Differenz durch die „*precatório*“. Diese Frage ist geklärt. In der Rechtssache RE 922.144 (Tema 865 mit allgemeiner Tragweite), die im Jahr 2023 entschieden wurde, hat der Supremo Tribunal Federal festgestellt, dass die Differenz zwischen der ursprünglichen Kautions- und der endgültigen gerichtlichen Wertermittlung grundsätzlich Regel über das „*precatório*“-Verfahren – die Warteschlange der gerichtlichen Zahlungsanordnungen gegen öffentliche Einrichtungen – beglichen wird, sofern die Einrichtung mit diesen Zahlungen auf dem Laufenden ist, und durch direkte gerichtliche Einzahlung, wenn dies nicht der Fall ist.

Auswirkungen für Gutachter. Das Urteil stellt das verfassungsrechtliche Erfordernis der *vorherigen* Entschädigung auf die Probe, und diese Belastung wirkt sich gerade auf die Arbeit des Bewerbers aus. Die erste Anzahlung beruht auf der eigenen Schätzung der enteignenden Behörde; die Differenz zwischen diesem Betrag und der endgültigen gerichtlichen Festsetzung ist das, was die Beweisführung des Eigentümers nachzuweisen versucht, und genau diese Differenz wird in die Warteschlange aufgenommen. Die praktische Folge ist: Je erfolgreicher die Beweisführung des Eigentümers zur Wertermittlung ist, desto größer ist der Teil der Entschädigung, der aufgeschoben wird.

Itaipu und die Avá -Guarani. Im März 2025 legte der Supremo Tribunal Federal den langjährigen Streit um die für den Itaipu-Staudamm überfluteten und gerodeten Flächen bei: Der Betreiber ist verpflichtet, 3.000 Hektar für die Av-Guaraniá zu erwerben und sich zu entschuldigen. Das Budget für die gesamten 3.000 Hektar beträgt R\$ 240 Millionen; bis April 2026 waren etwas mehr als 700 Hektar für R\$ 84,7 Millionen gekauft worden — etwa R\$ 120.000 pro Hektar gegenüber den veranschlagten R\$ 80.000; dies ist der Vergleich, den ein Bewerter im Auge behalten sollte, wenn ein Wiedergutmachungsprogramm anhand des Marktpreises kalkuliert wird.

Achtundzwanzig Verordnungen und eine Bewertungspflicht. Mit am 20. November 2025 unterzeichneten Verordnungen erklärte die Bundesregierung achtundzwanzig *quilombola* Gebiete in

vierzehn Bundesstaaten für von gesellschaftlichem Interesse, was zur Folge hat, dass das INCRA verpflichtet ist, die darin befindlichen privaten Grundstücke zu begutachten und zu bewerten, um eine Entschädigung festzulegen. Bislang wurde noch nichts bewertet. Was die Verordnungen schaffen, ist ein Bewertungsverfahren nach einem bestimmten Maßstab – dem sozialen Interesse – und nicht aufgrund der Notwendigkeit öffentlicher Bauvorhaben, und diese beiden Maßstäbe führen nicht immer zu gleichen Preisbewertungen.

Auswirkungen für Gutachter. Bei beiden Angelegenheiten handelt es sich um Eigentumsübertragungsverfahren, die eher Gutachteraufträge als Gutachterberichte generieren. Ihr Fokus ist umgekehrt zum Üblichen: Es geht nicht darum, welchen Wert ein Gericht einer Parzelle zugesprochen hat, sondern darum, welchen Standard die Exekutive gewählt hat, bevor überhaupt ein Wert vorliegt. Wird die Enteignung im öffentlichen Interesse erklärt, sind die maßgeblichen Vergleichsobjekte diejenigen des ländlichen Marktes zum Zeitpunkt des Erlasses, und das Projekt selbst – das Grundbuchprogramm – ist genau die Art von Einfluss, die durch die Regel der „Scheme Disregard“ (in der US-amerikanischen Praxis als „Project Influence“ oder „Scope of the Project“ bezeichnet) ausgeschaltet werden soll.

Quelle — Itaipu / Av.á-Guarani (Englisch): <https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border>; gekaufte Hektarflächen und deren Kosten, Agência Brasil, 17. April 2026 (Portugiesisch): <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana>; die 28 Dekrete, Planalto (Portugiesisch): <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados>; und (Englisch): <https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml>.

Quelle — Portugese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Oberster Bundesgerichtshof, veröffentlichte Bekanntmachungen und brasilianische Rechtsprechungssammlung, <https://noticias.stf.jus.br/postsnovicias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/>

Kolumbien — Die Bewertung ist eine Grundlage, nicht die Entschädigung

Gesetz Nr. 388 von 1997 in der Auslegung durch das Verfassungsgericht. Gemäß Gesetz Nr. 388 von 1997 in der Auslegung durch das Verfassungsgericht umfasst die von einem Richter bei einer Enteignung festgesetzte Entschädigung *daño emergente* und *lucro cesante* — Folgeschäden und entgangenen Gewinn. Der Wert des enteigneten Eigentums fällt unter den ersten Punkt, und bei dessen Festsetzung berücksichtigt der Richter die „*avalúo comercial*“, die kommerzielle Wertermittlung.

In der Rechtssache C-1074 aus dem Jahr 2002, „“, entschied das Verfassungsgericht, dass die Entschädigung bei Enteignung den dem Inhaber des Eigentumsrechts entstandenen Schaden ausgleichen muss und sich *nicht auf die Zahlung des marktüblichen Wertes* der enteigneten Immobilie *beschränkt*; je nach Fall kann sie eine rein kompensatorische Funktion haben, eine wiedergutmachende Funktion, die *daño emergente* und *lucro cesante* berücksichtigt, oder eine restitutive Funktion. C-020 von 2023 „“, zur administrativen Enteignung von Grundstücken in konsolidierten informellen Siedlungen hat dies in eine Liste umgewandelt: Bei der Bemessung der Entschädigung hat die Verwaltungsbehörde unter anderem die vom Gesetzgeber festgelegten Parameter, sofern vorhanden, zu berücksichtigen; die Funktion, der die Entschädigung im konkreten Fall dienen soll, sei es eine Ausgleichs-, Wiedergutmachungs- oder Rückerstattungsfunktion; die zu enteignenden Rechte; die Lage, in der sich die betroffene Partei befindet; sowie den Kontext und den Zweck

der Enteignung. Die marktübliche Wertermittlung selbst berücksichtigt die zum Zeitpunkt des *Kaufangebots* geltende kommunale oder bezirksweite Regulierung (Gesetz 388, Artikel 61) – das Angebot, nicht die Wertermittlung, legt die zu bewertende Regulierung fest.

Auswirkungen für Gutachter. Kolumbien formuliert diesen Grundsatz ausdrücklich: Das Gutachten ist eine Grundlage für die Entschädigung und nicht die Entschädigung selbst. Das „*avalúo comercial*“ (Faktische und wirtschaftliche Bewertung) dient als Nachweis für eine Komponente eines Entschädigungspostens, nämlich „*Lucro cesante*“ (Verlust an Marktwert) ist ein separater Entschädigungsposten, den eine Marktbewertung überhaupt nicht berücksichtigt.

Zwei weitere Aspekte verdienen Beachtung. Die Vorgabe, die *Funktion* der Entschädigung zu berücksichtigen – sei sie kompensatorisch, reparativ oder restitutiv –, impliziert, dass dieselbe Immobilie je nach dem Grund, aus dem sie enteignet wird, eine unterschiedliche Entschädigung nach sich ziehen kann. Und die Vorgabe, die Situation der betroffenen Partei zu berücksichtigen, führt einen persönlichen Umstand in die Festlegung ein. Beides sind keine Aspekte, zu denen ein Gutachter Stellung nimmt. Beide haben Einfluss darauf, wie der vom Gutachter ermittelte Wert verwendet wird, und ein Gutachten, das nicht angibt, was es abdeckt und was nicht, lädt zum Missbrauch ein.

IDU-BeschlussóNr. 2226 von 2025 — die drei Punkte, ergänzt. Die Verwaltungsentscheidung des Instituto de Desarrollo Urbano aus dem Jahr 2025 zeigt die kolumbianische Rechenkunst auf dem Papier: ein „*avalúo*“ in Höhe von ca. 128.263.000 COP, zu dem *daño emergente* und *lucro cesante* hinzukommen, was insgesamt ca. 168.523.527 COP ergibt. Die Schätzung liegt etwa vierundzwanzig Prozent unter der Entschädigung, und der Unterschied ist keine Meinungsverschiedenheit bezüglich der Schätzung.

C-266 von 2025 — Enteignung im Notstand aufgehoben. Das Verfassungsgericht hat Artikel 4 des Dekrets 108 von 2025 für nichtig erklärt, der im Rahmen des Ausnahmezustands in Catatumbo Enteignungen durch Verwaltungsakte genehmigt hatte. Bereits begonnene Enteignungsverfahren müssen auf das Verfahren des ausgehandelten Kaufs umgestellt werden. Für den Bewerter bedeutet dies eher eine Änderung der Verfahrensweise als der Maßnahme selbst: dieselbe Parzelle, derselbe „*avalúo comercial*“, aber ein Angebot, das nun ausgehandelt werden muss, anstatt aufgezwungen zu werden – und eine Verhandlung, bei der der Eigentümer weiß, dass die Verwaltung ihren „Abkürzungsweg“ verloren hat.

Quelle — IDU-BeschlussóNr. 2226 von 2025 (offizielles PDF, auf Spanisch): https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf; C-266 von 2025, SUIN-Juriscol (Spanisch): <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126>.

Quelle — C-020 von 2023, Verfassungsgericht (offiziell, auf Spanisch), Begründung 42: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm>.

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Verfassungsgericht von Kolumbien, Urteil C-1074 aus dem Jahr 2002, <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm>

Argentinien — Zielwert, das Bewertungsgericht und die Anpassung von Schiedssprüchen

Die gesetzliche Grundlage: Gesetz 21.499, Artikel 10. Das nationale Enteignungsgesetz von 1977 beschränkt die *indemnización* auf den *valor objetivo* — den objektiven Wert — des Vermögenswerts sowie auf Schadensersatz, der eine direkte und unmittelbare Folge der Enteignung

ist. Ausgeschlossen sind persönliche Umstände, sentimentale Werte, hypothetische Gewinne sowie jegliche Wertsteigerung, die durch die auszuführenden Arbeiten selbst entsteht – wobei dieser letzte Ausschluss das Instrument ist, das in dieser Studie als „Verfahren Disregard“ bezeichnet wird und in der US-Praxis als „Project-Influence“ (scope-of-the-project)-Regel; der Artikel besagt: „No se pagará lucro cesante“ – es werden keine entgangenen Gewinne gezahlt. Das „Tribunal de Tasaciones de la Nación“, das nationale Bewertungsgericht, steht im Zentrum des Systems: Gemäß Artikel 13 regeln seine Höchstwerte den direkten Erwerb durch Vereinbarung, wobei automatisch zehn Prozent hinzugerechnet werden, und gemäß Artikel 15 muss das Gericht bei streitigen Enteignungen seine Stellungnahme einholen, die innerhalb von neunzig Tagen abzugeben ist. Artikel 20 legt den Wert zum Zeitpunkt der Enteignung fest (), mit einer Anpassung um den Wertverlust der Währung auf die Differenz zwischen Einzahlung und tatsächlicher Zahlung sowie Zinsen in Höhe von sechs Prozent.

Ein Hinweis zum Hintergrund, der als Kontext gekennzeichnet und in diesem Durchgang nicht überprüft wurde: Da gemäß Gesetz 23.928 (1991) die Indexierung von Geldverbindlichkeiten in Argentinien generell verboten ist, erfolgt die Anpassung von Schiedssprüchen durch rechtswissenschaftliche Ausweichlösungen und nicht durch die wörtliche Anwendung der Abwertungsklausel des Gesetzes.

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: InfoLeg, Gesetz 21.499 (Norm 37292),
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>

Voraussetzungen für die Gemeinfreiheit und das Regularisierungsregister: CSJN, 31. März 2026. Der Oberste Gerichtshof der Nation (CSJN) hat in der Rechtssache FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes...* — Räumungsverfahren (*lanzamiento*) gemäß dem Gesetz 17.091 bezüglich der Parzellen 948, 949A und 949B in Ciudad Evita, La Matanza — unterzeichnet von Rosatti, Rosenkrantz und Lorenzetti, per curiam, wurde die „*queja*“ (die direkte Beschwerde gegen die Ablehnung eines Rechtsmittels) der „Defensora de Menores e Incapaces“, der öffentlichen Verteidigerin für Minderjährige und Handlungsunfähige, zugelassen. Das vorliegende Urteil wurde aus zwei Gründen als willkürlich aufgehoben: Es wurde nicht geprüft, ob die Parzellen unter die sozio-städtische Regularisierungsregelung des Gesetzes 27.453 und das Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP, das nationale Register für informelle Siedlungen), und es wurde versäumt, zu prüfen, ob das Grundstück zum öffentlichen Eigentum des Staates gehörte und einer „real y efectiva“ — tatsächlichen und wirksamen — öffentlichen Nutzung diene, eine Voraussetzung der Klage gemäß Ley 17.091 (Urteile 339:1530). Das Recht auf Wohnen ergibt sich aus dem Kinderrechtsansatz des „*queja*“ und nicht aus einer ausdrücklichen Rechtsprechung und sollte auch so ausgelegt werden.

Auswirkungen für Gutachter. Ob sich ein staatliches Grundstück innerhalb einer erfassten informellen Siedlung befindet und ob es tatsächlich einer echten und wirksamen öffentlichen Nutzung dient, sind nun entscheidende Tatsachen in Rechtsstreitigkeiten. Beide Faktoren sind für die Bewertung des Nutzungsrechts und des Besetzungsstatus maßgeblich, bevor für diese eine konkrete Zahl festgelegt wird.

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Archiv des Ministerio Público de la Defensa, Urteil vom 31. März 2026,
<https://repositorio.mpd.gov.ar/>

Identifiziert, nicht überprüft; sowie ein Ausschluss. Aus den Unterlagen der Redaktion, nicht überprüft: ein Urteil der Zivilkammer von Trenque Lauquen vom August 2026, das „*reivindi-*

cación“ – die Klage auf Rückübertragung des Eigentums – trotz alter Übertragungsbeschränkungen des Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires (IVBA). Die Entscheidung des Zweiten Berufungsgerichts vom März 2026 in der Rechtssache *Petersen v Argentina* wird in der nachstehenden Überprüfungsanmerkung behandelt: Es handelt sich um ein New Yorker Verfahren bezüglich der Satzung von YPF und nicht um argentinisches Eigentumsrecht, und was daraus übernommen wird, ist eine Aussage zum Gerichtsstand, keine Zahl.

Der Enteignungspreis bestimmt, worauf sich die Bemessung stützt. In der Rechtssache *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)*, entschieden am 27. Oktober 2025, entschied der Corte Suprema de Justicia von Santa Fe entschieden, dass die Berechnungsgrundlage für Anwaltshonorare der in den Akten festgelegte Enteignungspreis ist, und nicht die interne Gebührenordnung der Caja Forense von zweihundert „*unidades jus*“ für ländliche Angelegenheiten.

Auswirkungen für Gutachter. Die Entscheidung betrifft zwar die Honorare, doch der Grundsatz reicht darüber hinaus und sollte klar zum Ausdruck gebracht werden: Sobald im Enteignungsverfahren ein Preis festgelegt wurde, ist dieser Betrag – und nicht eine Honorartabelle oder eine Verwaltungstabelle – die Grundlage, auf der alle weiteren Berechnungen basieren. Es ist derselbe Instinkt, der die Ablehnung von Preisverzeichnissen in Chile und die Ablehnung eines nominalistischen Index in Peru begründen: Die maßgebliche Zahl ist diejenige, die tatsächlich auf der Grundlage der Beweislage im Einzelfall ermittelt wird.

Zweimalige Enteignung desselben Grundstücks. In der Rechtssache I. 73.795, entschieden am 1. April 2025, hat der Suprema Corte de Buenos Aires (Oberster Gerichtshof der Provinz Buenos Aires) befasste sich mit einer Anfechtung der Verfassungsmäßigkeit des Ley 14.714, mit dem die Provinz Grundstücke in San Isidro und Beccar enteignete, die das Ley 11.959 bereits zu enteignen beabsichtigt hatte, bevor dieses frühere Gesetz für nichtig erklärt wurde. In der Anfechtung wurde das zweite Gesetz als Wiederholung des für nichtig erklärten Gesetzes dargestellt und auf *cosa juzgada* verwiesen. Der abrufbare Text des Urteils endet mit der Darlegung des Klageantrags; das Urteil wurde noch nicht veröffentlicht, und der Fall ist wegen der darin aufgeworfenen Frage und nicht wegen einer Antwort in den Akten vermerkt.

Anmerkung zur Überprüfung. Die Entscheidung des Zweiten Bundesberufungsgerichts vom 27. März 2026 in der Rechtssache „*Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*“ (Aktenzeichen 23-7370, 23-7376) wird hier aufgrund des darin genannten Gerichtsstands aufgeführt, nicht im Hinblick auf eine etwaige Entschädigungsmaßnahme. Die Mehrheit hob ein Urteil des US-\$ s über 16,1 Milliarden auf und stellte fest, dass die Satzung von YPF keine bilaterale Verpflichtung der Aktionäre begründe, die als Schadensersatzanspruch anerkannt werden könne, und — unabhängig davon — dass das argentinische Allgemeine Enteignungsgesetz eine umfassende öffentlich-rechtliche Regelung darstellt, die enteignungsbezogene Ansprüche in ein eigenes Verfahren leitet. Keine Wertermittlung bleibt von der Aufhebung unberührt: Das Gericht legte weder einen Angebotspreis noch einen Bewertungsstichtag fest, und der nachstehend genannte Betrag entfällt mit dem Urteil, auf dem er beruhte. Was Bestand hat, ist die Feststellung, dass die bei einer Enteignung geschuldete Entschädigung nach dem eigenen Recht des enteignenden Staates zu bestimmen ist, wie eklatant das Gericht die Unterlassung der Angebotsabgabe auch immer befunden haben mag. Das Anerkennungsverfahren bezüglich der Enteignung von Aerolíneas / Marsans, in dem US-\$ 390.907.115 zum 10. Dezember 2024 zuzüglich Zinsen als einforderbar angesehen wurde, und zwar unter Anwendung einer zwölfjährigen statt einer dreijährigen Verjährungsfrist, stellen die Vollstreckung einer

Entschädigung dar, die längst festgesetzt wurde, und dienen ebenfalls nicht als Bewertungsgrundlage. Die Fälle „Neuquén“ und „La Plata“ unter der Rubrik „Versicherungen“ weiter unten basieren auf Presseberichten und nicht auf Urteilstexten, die von dieser Abteilung gelesen wurden.

Río Negro — die von der Junta angegebene Zahl, einschließlich Zinsen ab dem Zeitpunkt der Enteignung. In der Rechtssache „*Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.*“ (Urteil Nr. 17 vom 2. Juni 2025) hat das erstinstanzliche Verwaltungsgericht in Viedma — die Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa Nr. 13, nicht das Superior Tribunal — das Gutachten des Gerichtssachverständigen als methodisch mangelhaft zurückgewiesen und den Wert der Provinz-Junta de Valuaciones übernommen, \$406.243,50 US-Dollar. Es wurden Zinsen in Höhe von acht Prozent pro Jahr ab dem Zeitpunkt der Enteignung am 7. Oktober 2021 bis zum Urteilsdatum berechnet, wodurch sich der Grundstückswert auf US-\$525.022,60 belief, was im Urteil mit ARS 630,0 Millionen; zusammen mit ARS 8,4 Millionen für die Einzäunung beläuft sich der Gesamtbetrag auf ARS 638,4 Millionen. Die Zinsregel ist entscheidend: Da die Zinsen ab dem Zeitpunkt der Enteignung laufen, ist die Verzögerung zwischen der Enteignung und dem Urteil vom Eigentümer zu vergüten und nicht von ihm zu tragen.

Webuild – der Bewertungsstichtag, für sich genommen. Der Schiedsspruch vom 28. April 2025 in der Rechtssache „*Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic*“ stellte einen Verstoß gegen den Grundsatz der fairen und gerechten Behandlung fest und nicht eine Enteignung, und der verbleibende Streitpunkt betraf fast ausschließlich den Bewertungsstichtag: 2006, als das beanstandete Verhalten begann, gegenüber dem 31. August 2014.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Der Grund für die Aufnahme in einen Immobilien-Überblick ist, dass die Auseinandersetzung um den Bewertungsstichtag eigenständig, losgelöst von der Haftungsfrage, geführt wurde und das Schiedsgericht entscheiden musste, wie sich der Zeitablauf von acht Jahren auf die Verlustbemessung auswirkt – Inflation, Währung und der kontrafaktische Markt, die sich alle gleichzeitig verändern. Ein Gutachter, der gebeten wird, eine rückwirkende Wertermittlung vorzunehmen, führt dieselbe Aufgabe durch, in der Regel ohne den Vorteil, dass die Parteien ihn zuvor informiert haben.

Quelle — „Río Negro“, UJCA Nr. 13 (Viedma), Urteil Nr. 17 vom 2. Juni 2025, Provinzverfahrensanweisung (einsehbar auf Spanisch): https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, Schiedsspruch vom 28. April 2025, Jus Mundi (Spanisch): <https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025>.

Quellen — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (offiziell, auf Spanisch): <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf>; SCBA I. 73.795 (Spanisch): <https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472>; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, Nr. 23-7370, 23-7376 (2. Cir. 27. März 2026), Urteilsbegründung: <https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf>; YPF, offizielle Mitteilung: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0>.

Ecuador – die Katasterbewertung („avalúo“), der Bekanntmachungsstopp und die Zehn-Prozent-Obergrenze

Das Gesetz. Die verfassungsrechtliche Grundlage bildet Artikel 323 der Verfassung von 2008: Zur Umsetzung von Plänen zur sozialen Entwicklung, zur nachhaltigen Umweltbewirtschaftung und zum kollektiven Wohl können staatliche Institutionen „por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiation de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.“ „Jede Form der Konfiszierung ist verboten“ (aus Gründen des öffentlichen Nutzens oder des sozialen und nationalen Interesses können staatliche Institutionen die Enteignung von Eigentum erklären, vorbehaltlich einer vorherigen gerechten Wertermittlung, Entschädigung und Zahlung gemäß dem Gesetz; jede Form der Konfiszierung ist verboten). Artikel 321 garantiert das Eigentum in seinen öffentlichen, privaten, gemeinschaftlichen, staatlichen, vereinsbezogenen, genossenschaftlichen und gemischten Formen, vorbehaltlich seiner sozialen und ökologischen Funktion.

Der gesetzliche Rahmen für das Enteignungsverfahren ist – entgegen einer im Rahmen dieser Umfrage verbreiteten Angabe – nicht der Código Orgánico Administrativo (COA, das Allgemeine Verwaltungsgesetzbuch von 2017), das überhaupt keine Enteignungsbestimmungen enthält, sondern das Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNC, das Organgesetz über das nationale öffentliche Beschaffungswesen, R.O. — Registro Oficial, Ecuadors Amtsblatt — Suplemento 395, 4. August 2008). Sein Abschnitt über Erwerb und Enteignung wurde vollständig durch ein im „Registro Oficial“, Cuarto Suplemento 140 vom 7. Oktober 2025, veröffentlichtes Reformgesetz neu gefasst und ist nun als Sección IV, Artikel 61–72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*) zu finden: Die hier behandelten Artikel 61–64 regeln die Erklärung, den Preis, die umstrittene Trasse und die Teilenteignung, während sich die Artikel 65–72 mit betroffenen Unternehmen, sonstigen Schäden, vorübergehender Inbesitznahme, Belastungen, Rückfall und Staatseigentum befassen. Für Enteignungen durch die „gobiernos autónomos descentralizados“ (GADs, dezentrale autonome Regierungen) verweisen die Artikel 446–447 des Territorialgesetzbuchs COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) verweisen „die Festsetzung des gerechten Preises, das Verfahren und die sonstigen Aspekte“ an das LOSNC. Die gerichtliche Phase erfolgt nach dem Código Orgánico General de Procesos (COGEP, Allgemeine Prozessordnung) ab, gemäß den Artikeln 96, 143(6), 326(4)(e) und 332(9), hier in der Fassung vom 4. August 2026. Die Enteignung von ländlichen Grundstücken zu landwirtschaftlichen Zwecken wird ausdrücklich einem eigenen Gesetz überlassen (LOSNC Artikel 61, Schlussbestimmung).

Die Maßnahme. Der Verhandlungsweg wird durch das kommunale Kataster begrenzt. Gemäß Artikel 62 haben die Parteien nach Zustellung der „declaratoria de utilidad pública“ (Erklärung des öffentlichen Nutzens) dreißig Tage Zeit, um eine direkte Einigung zu erzielen, und der vereinbarte Preis „darf zehn Prozent (10%) des Wertes der im kommunalen Kataster eingetragenen Bewertung nicht überschreiten, auf deren Grundlage die Grundsteuer des Jahres vor Bekanntgabe des Projekts im Falle von Bauvorhaben oder vor der „declaratoria de utilidad pública“ und als im öffentlichen Interesse liegend für andere Erwerbe, von dem der Wertzuwachs abzuziehen ist, der durch öffentliche Bauvorhaben und andere, nicht vom Eigentümer vorgenommene Maßnahmen entstanden ist“ — darf er den im kommunalen Kataster eingetragenen Schätzwert (offizielle Bewertung), auf dessen Grundlage die Grundsteuer im Jahr vor der Projektankündigung (bei Bauvorhaben) oder vor der Erklärung (bei anderen Erwerbungen) gezahlt wurde, *abzüglich* eines etwaigen Wertzuwachses, der sich aus öffentlichen Bauvorhaben oder aus anderen Ursachen ergibt, die nicht auf das eigene Handeln des Eigentümers zurückzuführen sind. Kommt keine Einigung zustande, erlässt die Be-

hörde den Enteignungsbescheid „unter Zugrundelegung des festgelegten Schätzwertes“, weist hundert Prozent des beglaubigten Schätzwertes zu und beantragt beim Tribunal Contencioso Administrativo die sofortige Inbesitznahme; der Eigentümer kann „ausschließlich hinsichtlich der Festsetzung des angemessenen Wertes, der Entschädigung und der Zahlung“ Einspruch erheben (Artikel 63) – nur die angemessene Wertermittlung, Entschädigung und Zahlung – im summarischen Verfahren gemäß COGEP Artikel 326(4)(e) und 332(9) anfechten.

Wer bewertet? Die Bewertung erfolgt auf kommunaler Ebene. Der Erklärungsantrag muss zusammen mit „der vom jeweiligen Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano oder der Leitstelle des integrierten, georeferenzierten nationalen Katasters“ (Artikel 61), und vor Gericht muss der Klage die Katasterbescheinigung beigelegt werden, aus der der „avalúo“ hervorgeht (COGEP Artikel 143 Absatz 6). Der Inhalt des kommunalen Wertes ist in den Artikeln 494–496 des COOTAD festgelegt: Der Wert der Immobilie ergibt sich aus der Summe des Grundstückswertes, der „por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector“ (Vergleich mit Einheitsverkaufspreisen ähnlicher oder homogener Immobilien im selben Sektor), und dem Wert der Gebäude zu abgeschriebenen Wiederbeschaffungskosten; die Gemeinden legen die Parameter per Verordnung gemäß der Methodik der nationalen Katasterbehörde fest und müssen alle zwei Jahre allgemeine Neubewertungen von städtischen und ländlichen Grundstücken durchführen (Artikel 496).

Das Datum und das Vorhaben. Ecuador regelt den Einfluss des Projekts auf den Wert mit einem eigenen Instrument, dem „anuncio del proyecto“ (Projektankündigung) gemäß Artikel 66 des „Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, das Organgesetz über Raumordnung, Bodennutzung und -bewirtschaftung, R.O. Suplemento 790, 5. Juli 2016): Die Bekanntmachung „ermöglicht es, den Schätzwert der Immobilien innerhalb des Einflussbereichs öffentlicher Bauvorhaben auf den Wert zum Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung der jeweiligen Bauvorhaben festzusetzen, um die Zahlung eines Aufpreises im Falle unmittelbarer oder künftiger Enteignungen zu vermeiden“ — legt den Schätzwert aller Immobilien im Einflussbereich der Bauvorhaben auf den Wert zum Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung fest, genau „um die Zahlung eines Aufpreises zu vermeiden“. Die Bekanntmachung ist obligatorisch, wird dem Eigentümer, dem kommunalen Bewertungs- und Katasteramt sowie dem Grundbuchamt mitgeteilt und erlischt von selbst, wenn das Projekt nicht innerhalb von drei Jahren beginnt. Artikel 62 des LOSNCP fügt den oben erwähnten Abzug des Wertzuwachses („plusvalía“) bei öffentlichen Bauvorhaben hinzu; bei einer teilweisen Enteignung zieht das Urteil selbst „den Wertzuwachs der Immobilie“ ab — den Wertzuwachs, der dem verbleibenden Teil zufließt — zusammen mit den kommunalen Steuern (COGEP Artikel 96(2)). Die Wertstagnation, der Abzug und die Verrechnung — eine Verrechnung, bei der der Wertzuwachs, den das öffentliche Projekt dem verbleibenden Grundstück des Eigentümers verleiht, von der Entschädigung abgezogen wird — sind drei unterschiedliche Instrumente, die auf dasselbe Ziel ausgerichtet sind.

Teilenteignung und Restgrundstück. Wenn eine Teilenteignung dem Eigentümer weniger als fünfzehn Prozent des Grundstücks belässt, „por extensión o precio“ (nach Fläche oder Wert), kann der Eigentümer verlangen, dass die Enteignung die gesamte Immobilie umfasst; und die enteignende Behörde ist verpflichtet, den Rest zu übernehmen, sofern dieser unter die von der kommunalen oder großstädtischen GAD festgelegte Mindestgrundstücksgröße fällt festgelegten Mindestgrundstücksgröße liegt (Artikel 64 LOSNCP; die Fünfzehn-Prozent-Regel wird in COGEP Artikel 96(5) wiederholt).

Der Fall zu den Befugnissen zur Überprüfung der Wertermittlung. Dictamen 1-26-OP/26 vom 4. Juni 2026 (berichterstattender Richter José Luis Terán Suárez; veröffentlicht vom Gerichts am 11. August 2026) entschied über die vom Präsidenten erhobene Verfassungsbeschwerde gegen den Reformentwurf des LOOTUGS. Das Plenum gab der Beschwerde teilweise statt und erklärte sie hinsichtlich neun Artikeln des Entwurfs für begründet. Drei Entscheidungen sind für die Wertermittlungs-Praxis von Bedeutung: Die Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT, die Aufsichtsbehörde für Raumordnung, Flächennutzung und -bewirtschaftung) darf die Feststellung versteckter Mängel (*vicios ocultos*) in Planungsunterlagen nicht „bestimmen“, um daraus eine nachträgliche Haftung von Beratern abzuleiten (vorgeschlagener Artikel 84.1; im Widerspruch zu den Artikeln 213 und 226 der Verfassung); sie darf die „*idoneidad y competencia técnica*“ der von den GADs beauftragten Berater nicht vorab prüfen (vorgeschlagener Artikel 96, erster Teil, Ziffer 15); und sie darf „*ex officio* Akte oder kommunale Werte“ nicht „überwachen“ — kommunale Handlungen oder Werte von Amts wegen überwachen — „*sin delimitación suficiente*“; eine Befugnis, die das Gericht als unvereinbar mit den Artikeln 213, 226, 238, 240, 264 Ziffer 5, 266 und 301 der Verfassung (Abs. 95). Das Gericht stellte ausdrücklich fest, dass die SOT ein technisches Organ der „Überwachung, Prüfung, Intervention und Kontrolle“ bleibt und dass ihre Befugnisse nicht an die Stelle der verfassungsmäßigen Zuständigkeiten der GADs treten dürfen – zu denen gemäß Artikel 264 die kommunalen Planungs- und Flächennutzungskompetenzen, auf denen das kommunale Kataster und die Bewertung beruhen.

Der Fall zur Eigentumsbeschränkung. Urteil 92-22-IN/26 vom 23. Juli 2026 (berichterstattender Richter Alí Lozada Prado; acht Stimmen, keine abweichende Meinung; veröffentlicht am 26. August 2026) wies die öffentliche Verfassungsbeschwerde gegen Verordnungen des Kantons Loja zurück (Verordnung 038-2021 Artikel 274; Verordnung 045-2022 Artikel 1186 und 1187, später in die Planverordnung 2023–2027 übernommen), die die unentgeltliche Abtretung (*cesión obligatoria y gratuita*) von Ufer- und Wasserschutzstreifen an die Gemeinde im Rahmen von Erschließungs- und Parzellierungsprozessen vorschreiben und die Bebauung dieser Flächen einschränken. Die Kläger machten eine gegen die Artikel 323 und 66.26 verstoßende Enteignung sowie einen Verstoß gegen die „*reserva de ley*“ (die gesetzliche Vorbehaltsklausel – den verfassungsrechtlichen Grundsatz, dass bestimmte Angelegenheiten nur durch Gesetz und nicht durch untergeordnete Vorschriften geregelt werden dürfen) geltend. Das Gericht stellte fest, dass eine Gemeinde verfassungsrechtlich und gesetzlich befugt ist, solche städtebaulichen Auflagen per Verordnung zu erlassen, dass Eigentumsrechte aufgrund ihrer sozialen und ökologischen Funktion eingeschränkt werden können und dass die Abtretungen verhältnismäßige Einschränkungen und keine Enteignung darstellen; die Klage wurde in vollem Umfang abgewiesen.

Der Fall zur Wegerechtsklage, kurz zusammengefasst. Mit dem Urteil 116-21-IN/25 vom 4. September 2025 (berichterstattender Richter Alí Lozada Prado) wurde die Klage gegen Artikel 1 des Decreto Supremo 616 vom 19. Juni 1974 abgewiesen, der eine unentgeltliche gesetzliche Dienstbarkeit über einen Streifen von jeweils fünfzehn Metern beiderseits der Ölpipeline Lago Agrio–Esmeraldas auferlegt. Der Gerichtshof stellte fest, dass die Dienstbarkeit „keine Form der Enteignung oder Beschlagnahme darstellt“ („no constituye una forma de expropiación, ni confiscación“): Die Eigentümer behalten den Besitz und die Nutzung innerhalb des Streifens, und nach einer Verhältnismäßigkeitsprüfung ist die entschädigungslose Einschränkung geeignet, notwendig und verhältnismäßig für den sicheren Betrieb des Kohlenwasserstoffsektors. In der Klageschrift war neben der Verfassung auch Artikel 21 der Amerikanischen Menschenrechtskonvention geltend gemacht worden; der Gerichtshof entschied den Fall auf der Grundlage der innerstaatlichen Eigen-

tumsbestimmung.

Zwei weitere Entscheidungen, die im Rahmen dieser Erhebung verbreitet wurden, sind zwar identifiziert, fallen jedoch nicht in den Untersuchungsumfang: Urteil 1532-25-EP/26 (veröffentlicht am 26. August 2026) betrifft das Verbot des doppelten Strafverfahrens (non bis in idem) bei aufeinanderfolgenden Rechtsschutzklagen im Zusammenhang mit einer Grundstückszuteilung, an der MEGADOME S.A. beteiligt ist, und nicht die Wertermittlung; und das Urteil des Corte Provincial de Sucumbíos in der Rechtssache 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe – ein kollektiver Landtitel), ist eine Anerkennung indigener Landrechte, die jeder Entschädigungsfrage vorausgeht (siehe auch die Überprüfungsnotiz).

Ecuador ist kein Mitglied der Europäischen Union und unterliegt nicht der Europäischen Menschenrechtskonvention. Es ist Vertragspartei der Amerikanischen Menschenrechtskonvention, deren Artikel 21 das Eigentumsrecht schützt, wobei der Interamerikanische Gerichtshof für Menschenrechte als regionales Gericht fungiert; die Höhe der Entschädigung bleibt, wie im gesamten Verlauf dieser Übersicht, eine Frage des nationalen Rechts.

Auswirkungen für Gutachter. Die ecuadorianische Verordnung ist eine Katasterverordnung mit einer festen Obergrenze: Bei Verhandlungen darf der Preis den kommunalen „Avalúo“ des Jahres vor der Bekanntmachung um nicht mehr als zehn Prozent überschreiten, und der durch Bauarbeiten bedingte Wertzuwachs wird selbst innerhalb dieser Obergrenze abgezogen. Der Bewertungsstichtag – das Datum, auf das sich das Wertgutachten bezieht – wird daher durch einen Verwaltungsakt festgelegt – den „anuncio del proyecto“ –, festgelegt, der der Enteignung um bis zu drei Jahre vorausgehen kann, und der zweijährige kommunale Neubewertungszyklus (COOTAD Artikel 496) bestimmt, wie veraltet die eingefrorene Bemessungsgrundlage sein darf. Der Einspruch, den der Eigentümer einlegen kann, ist gesetzlich auf die „justa valoración, indemnización y el pago“ vor dem Verwaltungsgericht beschränkt; und nach dem Dictamen 1-26-OP/26 verbleibt die Überprüfung der kommunalen Bewertungen von oben bei den eigenen Instanzen der GADs und nicht bei der nationalen Aufsichtsbehörde.

Anmerkung zur Überprüfung — Die drei Entscheidungen wurden anhand der eigenen Veröffentlichungen des Corte Constitucional überprüft: Die Volltexte von Dictamen 1-26-OP/26, Sentencia 92-22-IN/26 und des Urteils 116-21-IN/25 wurden aus dem esacc-Archiv des Gerichts über die Fallseiten auf corteconstitucional.gob.ec heruntergeladen, und Daten, Berichtersteller sowie Tenor stammen aus diesen PDF-Dateien (die Entscheidungsdaten lauten 4. Juni 2026, 23. Juli 2026 und 4. September 2025; die für die ersten beiden Fälle im August 2026 genannten Daten beziehen sich auf die Veröffentlichungsdaten der Pressemitteilungen des Gerichts). Die Gesetzestexte wurden in konsolidierten Fassungen eingesehen, die auf offiziellen Portalen bereitgestellt werden: LOSNCP (konsolidiert zum 7. Oktober 2025) auf dem SERCOP- Beschaffungsportal; LOOTUGS (konsolidiert zum 30. Januar 2024), COOTAD (konsolidierte Fassung vom 21. Juni 2024) sowie die Verfassung auf dem Portal der Superintendencia de Ordenamiento Territorial und des Ministerio de Defensa; COGEP in der konsolidierten Fassung vom 4. August 2026 (Bibliothek der Defensoría Pública). Hierbei handelt es sich um Konsolidierungen von Lexis/Ediciones Legales, die auf staatlichen Portalen gespiegelt werden, nicht um die Originale aus dem Amtsblatt; die oben genannten R.O.-Zitate identifizieren die Originale. Die Behauptung, dass das COA die Enteignungsartikel enthält, wurde anhand der COA- Konsolidierung vom 13. Januar 2026 überprüft und als unbegründet befunden – das Gesetzbuch erwähnt an keiner Stelle eine Enteignung. Das Urteil aus Sucumbíos 21333-2025-00130 konnte nicht anhand einer zugänglichen Primärquelle überprüft werden (der SATJE-Abfragedienst der Justiz war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht erreichbar) und wird lediglich genannt. Die Lexis.com.ec-Plattform (hinter einer Paywall) und die Suche auf registrofficial.gob.ec konnten nicht zur Textsuche genutzt werden.

Die „Quinto Puente“ – die falsche Maßnahme und die Diskrepanz zwischen den Zahlen. Die Bauarbeiten an der Fünften Brücke in Guayaquil führten im Jahr 2026 zu dem für Ecuador typischen Streit in einer ungewöhnlich sichtbaren Form. *Expreso* berichtet von Verwaltungsangeboten in Höhe von\$ 15.000 US-Dollar,\$ 20.000 US-Dollar und US-\$ 45.000, wobei letzteres eine

Immobilie betrifft, deren Wert nach Angaben des Eigentümers bei mehr als US-\$ 80.000 liegt. Die verfahrensrechtliche Feststellung ist dabei aufschlussreich. Von zweiundzwanzig Klagen, die das Ministerium vor dem „Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo“ in Guayaquil eingereicht hatte, wurden zwei zurückgezogen und fünf für unzulässig erklärt, wobei das Gericht feststellte, dass das Ministerium eine Klage auf „*consignación*“ (Hinterlegung des angebotenen Betrags) erhoben hatte, obwohl ein Enteignungsverfahren erforderlich gewesen wäre; die übrigen waren noch anhängig. Ein bei Gericht hinterlegtes Angebot stellt keine Enteignung dar und legt den Preis nicht fest.

Quelle — Enteignungen bei „Quinto Puente“, *Expreso* (auf Spanisch): <https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html>.

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Organisationsgesetz über das nationale System der öffentlichen Auftragsvergabe, Abschnitt IV (Art. 61–72) in der durch die in R.O., Vierter Anhang 140, 7. Oktober 2025 (konsolidierter Text auf dem SERCOP-Portal); Verfassungsgericht von Ecuador, Gutachten 1-26-OP/26 und Urteile 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCPL.pdf>

Bolivien — ein „Reglamento“ aus dem Jahr 1879 mit Gesetzeskraft und Marktwert im Agrarbereich

Die verfassungsrechtliche Grundlage. Artikel 56 der Verfassung von 2009 garantiert das private Eigentum, sowohl das individuelle als auch das kollektive, „siempre que ésta cumpla una función social“ – sofern es eine soziale Funktion erfüllt – und sofern seine Nutzung dem kollektiven Interesse nicht zuwiderläuft. Artikel 57 legt die Enteignungsregel fest: „La expropiación se impondrá por causa de necesidad o utilidad pública, calificada conforme con la ley y previa indemnización justa. La propiedad inmueble urbana no está sujeta a reversión“ – die Enteignung erfolgt aus Gründen der öffentlichen Notwendigkeit oder des öffentlichen Nutzens, die gemäß dem Gesetz zu beurteilen sind, und nach vorheriger angemessener Entschädigung; städtisches Immobilienvermögen unterliegt keiner Rückübertragung. Bei ländlichem Grundbesitz unterteilt die Verfassung den Bereich in zwei Bereiche: Die Nichteinhaltung der wirtschaftlich-sozialen Funktion oder latifundistische Besitzverhältnisse (Besitz als „*latifundio*“, d. h. ein sehr großer Landbesitz) sind Gründe für eine „*reversión*“ — das Land geht an das bolivianische Volk über, ohne dass Entschädigung an das bolivianische Volk über – während die Enteignung von Land aus Gründen des öffentlichen Bedarfs und des Gemeinwohls „y previo pago de una indemnización justa“ (Artikel 401) erfolgt.

Die allgemeine Regelung: das „Reglamento“ von 1879, seit 1884 Gesetz. Das allgemeine Enteignungsgesetz ist formal gesehen das älteste Instrument in dieser Übersicht. Das Gesetz vom 30. Dezember 1884 besteht aus einem einzigen Artikel: „Rejiré como ley del Estado el decreto del poder ejecutivo de 4 de abril de 1879, sobre expropiación por causa de necesidad y utilidad pública“ – das Exekutivdekret vom 4. April 1879 über die Enteignung gilt als Landesgesetz, unbeschadet des besonderen bergbaulichen Verfahrens. Die materiell-rechtlichen Vorschriften sind daher diejenigen des „Reglamento“ von 1879. Artikel 1 nennt vier Voraussetzungen, die jeder Zwangsabtretung vorausgehen müssen: eine feierliche Erklärung, dass das geplante Vorhaben im öffentlichen Interesse liegt; eine Erklärung, dass die Abtretung des gesamten oder eines Teils des Grundstücks unverzichtbar ist; „*justiprecio*“ — Bewertung, wörtlich die Festsetzung des gerechten Preises, der im spanische Rechtsbegriff für den Entschädigungsbetrag bei Enteignungen — des zu enteignenden Gegenstands; sowie die Zahlung des Entschädigungsbetrags.

Wer bewertet, und was wird bewertet? Artikel 7: Sobald die Notwendigkeit der Inbesitznahme festgestellt ist, „wird der Wert derselben sowie der Schäden und Nachteile, die dem Eigentümer durch die Enteignung entstehen können, nach dem Urteil von Sachverständigen, von denen jeweils einer von jeder Partei oder „tercero en discordia“ — der Wert des Grundstücks und der Schaden, den die Enteignung seinem Eigentümer verursachen kann, wird von Sachverständigen geschätzt, von denen jede Partei einen benennt; bei Uneinigkeit wird ein dritter benannt, der, falls keine Einigung erzielt wird, vom „juez de partido“ ernannt wird und zweimal abgelehnt werden kann. Die Wertermittlungen (Tasaciones) werden von geprüften Sachverständigen (peritos) oder, falls diese nicht zur Verfügung stehen, von akkreditierten lokalen Sachverständigen (*prácticos*) durchgeführt – Personen, die eher durch praktische Erfahrung als durch eine Prüfung qualifiziert sind – und vor der Gemeinde vereidigt sind (Artikel 16); benennt eine Partei keinen Sachverständigen, so gilt dies als Zustimmung zu dem von der Verwaltung benannten Sachverständigen (Artikel 17). Artikel 19 legt den Inhalt jeder „Tasación“ fest: die Klasse, Qualität, Lage und rechtlichen Abmessungen der Immobilie, dargestellt durch einen Plan des bebauten Teils, „y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta de la finca“ — anhand all dieser Daten wird der Miet- und Verkaufswert der Immobilie festgelegt — unter Angabe aller Umstände, die bei der Wertermittlung berücksichtigt wurden. Bei Teilenteignungen schreibt derselbe Artikel vor, dass die Wertermittlung „den Wertverlust berücksichtigen muss, der sich aus der teilweisen Inbesitznahme und Aufteilung der Immobilie in dem von der Enteignung ausgenommenen Teil ergeben kann, um dessen geringeren Wert als ersatzfähigen Schaden und Verlust zu vergüten“ — die Wertminderung des nicht enteigneten Teils, die als ersatzfähiger Schadenersatz gezahlt wird — und bezieht die Bewertungskosten des Eigentümers in den Preis ein. Der volle Preis wird vor der Enteignung gezahlt oder hinterlegt, falls Dritte Ansprüche geltend machen (Artikel 8 und 22); ein abgelehnter Preis wird bei der Banco Nacional hinterlegt und die Arbeiten werden fortgesetzt (Artikel 23). Bei vorübergehender Inbesitznahme weist Artikel 32 die Sachverständigen an, die Miete zu entschädigen, die die Immobilie erzielt hätte, den Wertverlust „berechnet anhand der Differenz zwischen dem vor der Inbesitznahme der Immobilie festgestellten Schätzung und der nach der Inbesitznahme ermittelten“ – also die Differenz zwischen einer Schätzung vor und einer nach der Inbesitznahme – sowie ordnungsgemäß nachgewiesene Schäden. Einsprüche gegen die Bewertung werden auf dem Verwaltungsweg und anschließend vor den Verwaltungsgerichten vorgebracht (Artikel 38 bis 40). Die Durchführungsverordnung enthält weder eine Bestimmung zum Bewertungsstichtag noch eine Anweisung, den Einfluss der geplanten Arbeiten auf den Wert unberücksichtigt zu lassen; nichts in ihrem Wortlaut deutet auf ein solches Vorhaben hin, das die Nichtberücksichtigung vorsieht.

Der agrarische Bereich: Gesetz Nr. 1715 in der durch das Gesetz Nr. 3545 neugefassten Fassung. Die Enteignung von landwirtschaftlichem Eigentum wird durch das Gesetz über den Nacional de Reforma Agraria, Gesetz Nr.º 1715 vom 18. Oktober 1996, in der durch das Gesetz zur gemeinschaftlichen Neuausrichtung der Agrarreform, Gesetz Nr.º 3545 vom 28. November 2006, geänderten Fassung. Artikel 58 (Wortlaut des Gesetzes Nr. 3545): Eine Agrarenteignung erfolgt aus einem gesetzlich festgelegten Grund des öffentlichen Interesses oder wegen Nichteinhaltung der sozialen Funktion bei Kleinbesitz auf Antrag der Gemeinschaft, „previo pago de una justa indemnización“. Die Gründe des öffentlichen Interesses sind die Umgruppierung und Umverteilung von Grundstücken, die Erhaltung und der Schutz der biologischen Vielfalt sowie die Durchführung von Arbeiten von öffentlichem Interesse (Artikel 59). Die Maßnahme ist in Artikel 60, in der durch das Gesetz 3545, Artikel 35, vorgegebenen Fassung, geregelt: „Die Höhe der Entschädigung für die Enteignung wird unter Berücksichtigung des Marktwerts der Grundstücke, der Verbesserungen, der produktiven Investitionen oder der Erhaltungsinvestitionen auf dem Grundstück sowie weit-

erer überprüfbarer Kriterien... festgelegt, die eine angemessene Entschädigung gewährleisten.“ — Der Betrag wird unter Berücksichtigung des *Marktwerts* der Grundstücke, der Aufwertungsmaßnahmen, der produktiven Investitionen und der Erhaltungsinvestitionen auf dem Grundstück nach den von der Agraraufsichtsbehörde festgelegten Kriterien festgelegt. Alternativ kann der Eigentümer verlangen, ganz oder teilweise durch Grundstücke von gleichem Marktwert entschädigt zu werden, wobei die Kosten für Investitionen in mehrjährige und halbmehrjährige Kulturen angerechnet werden; und der Eigentümer muss das Grundstück erst nach vollständiger Bezahlung abtreten (Artikel 60, II–III). Der Enteignungsbeschluss wird vom nationalen Direktor des Instituto Nacional de Reforma Agraria erlassen und kann innerhalb von dreißig Tagen nur vor dem Tribunal Agrario Nacional im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens angefochten werden (Artikel 61, V, Text des Gesetzes 3545). Die Neufassung von 2006 ist selbst eine Bewertungsgrundlage: Der ursprüngliche Artikel 60 von 1996 hatte die Entschädigung für Enteignungen im öffentlichen Interesse auf den *Durchschnitt der Werte* festgesetzt, die der Eigentümer für die *landwirtschaftliche Grundsteuer* in den in den beiden Jahren vor der Enteignung – eine Maßnahme der Selbstveranlagung, bei der die eigenen Steuererklärungen des Eigentümers den Wert der Enteignung bestimmten –, wobei der Marktwert für Kleinbetriebe und Gemeinschaftsflächen vorbehalten blieb. Das Gesetz 3545 ersetzte diese steuerliche Selbstveranlagung durch den Marktwert in allen Fällen.

Die kommunale Regelung. Gesetz Nr.º 482 vom 9. Januar 2014 (Ley de Gobiernos Autónomos Municipales), Artikel 16, schreibt vor, dass ein vom Gemeinderat mit Zweidrittelmehrheit verabschiedetes kommunales Gesetz, um die Enteignung von Privateigentum zu genehmigen, „unter Berücksichtigung der vorherigen Erklärung des öffentlichen Nutzens, der vorherigen Zahlung einer angemessenen Entschädigung, einer Wertermittlung oder eines Schätzwertes gemäß einem Sachverständigengutachten oder einer Vereinbarung zwischen den Parteien“ — vorherige Erklärung des öffentlichen, die vorherige Zahlung einer angemessenen Entschädigung sowie ein „avalúo“ oder „justiprecio“ gemäß einem Sachverständigengutachten oder einer Vereinbarung zwischen den Parteien — ohne Ausgleich in Form eines anderen öffentlichen Vermögenswerts.

Ausnahmen. Drei Entscheidungen des Plurinationalen Verfassungsgerichts wurden für diese Umfrage zur Verfügung gestellt — SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 und SCP 0228/2026-S3 — betreffen die „usucapión“ (Erwerbsverjährung), das zivilrechtliche Pendant zur Ersitzung, sowie verfassungsrechtliche „Tutela“-Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Besitz, nicht mit der Wertermittlung, und werden lediglich aufgeführt. Es wurde in diesem Durchgang keine Entscheidung Nr. 2024–2026 zu den Entschädigungsbestimmungen der Regelung von 1879/1884 oder zu den Artikeln 58 bis 61 des Ley 1715 gefunden.

Bolivien ist kein Mitglied der Europäischen Union. Es trat am 19. Juli 1979 der Amerikanischen Menschenrechtskonvention bei und hat die Zuständigkeit des Interamerikanischen Gerichtshofs für Menschenrechte; Artikel 21 der Konvention ist die regionale Eigentumsgarantie, auf der die Artikel 56 und 57 beruhen. Die Höhe der Entschädigung bleibt eine Angelegenheit des nationalen Rechts.

Auswirkungen für Gutachter. Die bolivianische Regelung hängt zunächst vom jeweiligen Verfahren ab. Im allgemeinen Verfahren gilt als Rechtsgrundlage ein Reglamento aus dem 19. Jahrhundert: Maßstab ist der Wert der Immobilie bei Miete und beim Verkauf zuzüglich Folgeschäden, der von den Parteien benannten Sachverständigen bei Uneinigkeit durch einen Dritten festgelegt wird, ohne gesetzlichen Bewertungsstichtag und ohne Abzug von Kosten des Vorhabens – der Zeitpunkt und die Behandlung von Projekteinflüssen werden den Sachverständigen und den streitigen Gerichten überlassen. Im agrarrechtlichen Bereich ist der Maßstab der Marktwert des Grundstücks zuzüglich

Verbesserungen und Investitionen, der administrativ ermittelt wird, und die 2006 erfolgte Aufhebung des Systems der steuerlichen Selbstveranlagung bedeutet, dass historische Steuererklärungen nicht mehr als Preis der Enteignung herangezogen werden – obwohl sie weiterhin als Beweismittel dienen, auf die sich eine gegnerische Partei stützen kann. Bei ländlichen Grundstücken ist die entscheidende Frage überhaupt nicht der Wert, sondern der Bereich: Eine Rückübertragung wegen Nichteinhaltung der wirtschaftlich-sozialen Funktion bringt keine Entschädigung mit sich; daher entscheidet die Frage, ob der Besitz diese Funktion erfüllt, darüber, ob überhaupt etwas zu bewerten ist.

Anmerkung zur Überprüfung — Das Gesetz Nr. 3545 wurde auf dem offiziellen Portal der „Gaceta Oficial“ (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, Normansicht 4015) vollständig veröffentlicht. Die Verfassung (Artikel 56, 57 und 401), das Gesetz vom 30. Dezember 1884, die Durchführungsverordnung vom 4. April 1879, das Gesetz 1715 und das Gesetz 482 wurden in der inoffiziellen Konsolidierung (lexivox.org) vorgelesen, die für die Verordnung von 1879 den normativen Eintrag der „Gaceta“ selbst als Quelle angibt; die kostenlose Ansicht des „Gaceta“-Portals lieferte für diese älteren Rechtsakte lediglich die Kopfzeilen, sodass sie hier in Spiegel- statt in Primärqualität wiedergegeben werden. Die Zitate aus dem Jahr 1879 behalten die Rechtschreibung der Quelle aus dem 19. Jahrhundert bei („leí“, „rejiré“).

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia (Gesetz 3545); LexiVox (CPE; Ley vom 30.12.1884; DS vom 4.4.1879; Ley 1715; Ley 482),
http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015

Paraguay — Enteignung durch Einzelgesetz, Marktwert im Straßenkorridor, Steuerwert für das Latifundium

Der verfassungsrechtliche Rahmen. Artikel 109 der Verfassung von 1992 (*De la propiedad privada*) garantiert das Privateigentum, dessen Inhalt und Grenzen gesetzlich festgelegt werden, „unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen und sozialen Funktion, um es für alle zugänglich zu machen“. Die Enteignungsklausel lautet: „Niemand darf seines Eigentums beraubt werden, es sei denn aufgrund eines gerichtlichen Urteils; jedoch ist die Enteignung aus Gründen des öffentlichen Nutzens oder des sozialen Interesses zulässig, die in jedem Einzelfall gesetzlich festgelegt werden. Diese garantiert die vorherige Zahlung einer angemessenen Entschädigung, die vertraglich oder durch gerichtliches Urteil festgelegt wird, mit Ausnahme unproduktiver Großgrundbesitze, die für die Agrarreform bestimmt sind, gemäß dem Verfahren für Enteignungen, das gesetzlich festzulegen ist.“ — Niemand darf seines Eigentums beraubt werden, es sei denn durch gerichtliches Urteil; eine Enteignung ist jedoch aus Gründen des öffentlichen Nutzens oder des sozialen Interesses zulässig, *die im Einzelfall durch Gesetz festgelegt werden*; das Gesetz garantiert die vorherige Zahlung einer angemessenen Entschädigung, die vereinbarungsgemäß oder durch gerichtliches Urteil festgesetzt wird, mit Ausnahme unproduktiver Latifundien, die für die Agrarreform bestimmt sind. Artikel 116 fügt hinzu, dass die Enteignung unproduktiver Latifundien zum Zwecke der Agrarreform „in jedem Einzelfall gesetzlich festgelegt wird und die Entschädigung in der Form und innerhalb der Frist zu leisten ist, die das Gesetz bestimmt“. Das Bürgerliche Gesetzbuch (Ley 1183/85) greift die Garantie aus Artikel 1964 auf – kein Entzug des Eigentumsrechts außer im öffentlichen Interesse oder im sozialen Interesse, das „durch das Gesetz definiert ist“, noch Entzug „ohne angemessene Entschädigung“ – und räumt dem ehemaligen Eigentümer ein Rückforderungsrecht ein, wenn die enteignete Sache nicht innerhalb einer angemessenen Frist ihrem Zweck zugeführt wird (Artikel 1965).

Der Mechanismus. Paraguay verfügt über kein allgemeines Enteignungsgesetz. Der Verfassungssatz „determinada en cada caso por ley“ wird wörtlich angewendet: Jede Enteignung erfolgt durch ein einzelnes Gesetz des Kongresses – die offizielle Gesetzessammlung ist voll von Gesetzen,

die „ein bestimmtes Grundstück für gemeinnützig [oder von sozialem Interesse] erklären und enteignen“ ein bestimmtes Grundstück zugunsten einer bestimmten Einrichtung für „im öffentlichen Interesse [oder im sozialen Interesse]“ erklärt und enteignet. Zwei sektorale Rahmenwerke bilden die Grundlage für die Wertermittlung. Für Straßen- und Infrastrukturkorridore gilt das Gesetz 5389 vom 8. Januar 2015 (veröffentlicht am 13. Januar 2015), „das das Verfahren für die Enteignung und Entschädigung von Immobilien festlegt, die in den Bereichen liegen, die für den öffentlichen Streifen von Infrastrukturvorhaben des Ministeriums für Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) vorgesehen sind“ – das Verfahren zur Enteignung des „franja de dominio“ (öffentlicher Streifen) von MOPC- Infrastrukturprojekten. Für die Agrarreform gilt das „Estatuto Agrario“, Gesetz Nr. 1863 vom 30. Januar 2002, Titel über die Enteignung (Artikel 94 ff.).

Die Maßnahme im Korridor. Das Gesetz 5389/15 definiert den „justiprecio“ (angemessenen Preis) institutionell wie folgt: „Preis, der sich aus der amtlichen Wertermittlung durch die Bewertungsabteilung des Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones“ (Artikel 2(e)) — und inhaltlich durch den Marktwert: „Als Grundlage für die Festsetzung des justiprecio gilt der Marktwert der Immobilie, zuzüglich der an ihr vorgenommenen Verbesserungen“ (Artikel 10) — der Marktwert der Immobilie zuzüglich der an ihr vorgenommenen Verbesserungen; die Übertragungskosten werden zu gleichen Teilen zwischen Eigentümer und Ministerium aufgeteilt. Kann ein rechtmäßig gegründetes Unternehmen oder ein Industriebetrieb seinen Betrieb nicht fortsetzen, kann der Eigentümer diesen Verlust in seiner „reclamación“ unter Beifügung von Belegen geltend machen (Artikel 8); bei Industriepflanzen muss die Entschädigung „el daño emergente y el lucro cesante“ abdecken — den erlittenen Schaden und den entgangenen Gewinn (Artikel 9).

Wer bewertet, und das Verfahren. Die Bewertung erfolgt zunächst auf administrativem und anschließend auf gerichtlichem Wege. Das „Departamento de Avalúo“ des MOPC ermittelt den „justiprecio“ von Grundstücken und Bebauungen, wobei „dando intervención al o los propietarios afectados“; der Eigentümer hat fünf Werktage Zeit, um seine Zustimmung oder Ablehnung zu erklären, und kann eine ministerielle Überprüfung beantragen (Artikel 17). Die Festsetzung erfolgt durch Ministerialbeschluss auf der Grundlage eines Bewertungsakts, dessen Mindestinhalt vorgeschrieben ist (Artikel 15); das Ministerium kann private Bewertungsgutachter beauftragen, die zivil- und strafrechtlich für ihre Arbeit haften. In der gerichtlichen Phase kann der Eigentümer eine Klageerwiderung einreichen oder eine Widerklage erheben „auf Festsetzung des Preises oder der Bewertung von Vermögenswerten, die nicht in der Verwaltungsbewertung enthalten sind“ (Artikel 30), und das Verfahren dreht sich dann nur noch um den strittigen Teil. Ansprüche verjähren – im zivilrechtlichen Sinne des Wortes – innerhalb von zehn Jahren ab Zustellung des Bescheids (Artikel 14).

Das Vorhaben in Artikel 31 des Gesetzes „“ sieht eine Ausnahmeregelung vor:, die wie folgt lautet: „Der Wert der Immobilien ist zu schätzen, ohne die Wertsteigerung (hypothetische Vorteile oder Gewinne) zu berücksichtigen, die sich aus den durchzuführenden Straßenbauarbeiten ergibt.“ — Der Wert der Liegenschaften muss geschätzt werden, ohne den Wertzuwachs (hypothetische Vorteile oder Gewinne) zu berücksichtigen, der sich aus den durchzuführenden Straßenbauarbeiten ergibt. Derselbe Artikel legt fest, dass die Schätzung des Ministeriums eine Obergrenze darstellt, sofern keine gegenteiligen Angaben vorliegen: „Die Entschädigung darf den vom [MOPC] festgestellten und geschätzten Wert nicht überschreiten, sofern keine gegenteiligen Angaben vorliegen; in diesem Fall erfolgt die Schätzung durch ein Gericht.“ Eine damit einhergehende Ausnahme steht der Wertsteigerung entgegen: Nach der „acta de levantamiento de mejoras“ (dem unterzeichneten Verzeichnis

der Verbesserungen) vorgenommene Verbesserungen sind nicht entschädigungsfähig (Artikel 12). Das Gesetz enthält über diese Eckpunkte hinaus keine Bestimmung zum Bewertungsstichtag; kein Artikel legt den Marktwert auf den Zeitpunkt einer Entscheidung, einer Übertragung oder eines Urteils fest.

Teilenteignung und Restgrundstück. Auf Antrag des Eigentümers muss das Gesamtgrundstück erworben und entschädigt werden, wenn in einem Stadtgebiet mehr als fünfzig Prozent des Grundstücks für die Hauptwohnung (UBH, 360 m²) oder mehr als dreißig Prozent der Grundwohnung (VBH, 90 m²) betroffen sind; und in einem ländlichen Gebiet, wenn der Rest des Betriebs unter die „Unidad Básica de Economía Familiar“ des Estatuto Agrario, oder wenn dreißig Prozent oder mehr der Wohnung betroffen sind (Artikel 6). Ein auf diese Weise erworbener Restbesitz kann anschließend vom Ministerium nach einer amtlichen Neubewertung unentgeltlich an öffentliche Einrichtungen oder entgeltlich an private Parteien übertragen werden (Artikel 7).

Der agrarische Ansatz. Nach dem Estatuto Agrario richtet sich die Höhe der Entschädigung nach der verfassungsrechtlichen Ausnahmeregelung. Für Grundstücke, die als unproduktives Latifundium eingestuft wurden, „richtet sich die Entschädigung nach dem Steuerwert der Immobilie“ — dem Steuerwert (Katasterwert) —, wobei Bebauungen „a valores reales“ auf der Grundlage einer vorherigen Bewertung mit der ersten Rate (Artikel 102(a)) vergütet werden; die Zahlung kann in bis zu zehn jährlichen Haushaltsraten erfolgen (Artikel 103). Bei enteignetem landwirtschaftlichem Grundbesitz, der *kein* unproduktives Latifundium ist, wird der Betrag einvernehmlich in einem summarischen Verfahren vor der Agrarbehörde festgelegt; andernfalls kann jede Partei die gerichtliche Festsetzung des Preises vor dem Zivilrichter des Zuständigkeitsbezirks der Immobilie verlangen (Artikel 102(b)), und die Behörde darf die Inbesitznahme erst genehmigen, wenn die angemessene Entschädigung gemäß der Verfassung gezahlt wurde (Artikel 101). Wenn bei einer teilweisen landwirtschaftlichen Enteignung ein Restgrundstück verbleibt, das seinen produktiven Nutzwert „considerablemente“ verloren hat, kann der Eigentümer dessen Kauf oder Tausch verlangen (Artikel 99).

Zwei Sachverhalte werden zwar genannt, jedoch nicht als Bewertungsrecht behandelt. Das Gesetz Nr. 7424 vom 9. Januar 2025 (veröffentlicht am 14. Januar 2025) schafft das „Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral“ und das „Registro Unificado Nacional (RUN) unter der Corte Suprema de Justicia, wodurch Kataster und öffentliche Register zusammengelegt werden; gemäß Artikel 187 trat es ein Jahr nach Veröffentlichung, am 14. Januar 2026, in Kraft – eine Reform der Register- und Katasterinfrastruktur, keine Bewertungsvorschrift. Und die seit Langem andauernde Überwachung durch den Interamerikanischen Gerichtshof für Menschenrechte der Urteile in den Fällen *Yakye Axa* und *Xákmok Kásek* – Rückgabe von angestammten indigenen Gebieten gegen Paraguay – ist eine Angelegenheit der Amerikanischen Konvention und des Interamerikanischen Gerichtshofs, die außerhalb der hier untersuchten innerstaatlichen Bewertungsvorschriften liegt und hier lediglich erwähnt wird.

Paraguay ist kein Mitglied der Europäischen Union und unterliegt nicht der Europäischen Menschenrechtskonvention. Es ist Vertragspartei der Amerikanischen Menschenrechtskonvention, deren Artikel 21 das Eigentumsrecht schützt und bei dessen Entzug „el pago de indemnización justa“ vorschreibt, wobei der Interamerikanische Gerichtshof für Menschenrechte als regionales Gericht fungiert; die Höhe der Entschädigung bleibt Sache des nationalen Rechts.

Auswirkungen für Gutachter. Im MOPC-Korridor lautet die Vorgabe: Marktwert zuzüglich Wertsteigerungen, bereinigt um den Einfluss des Vorhabens gemäß Artikel 31 — doch die vom Min-

isterium selbst vorgenommene „tasación“ stellt die Obergrenze dar, sofern der Eigentümer keinen Widerspruch einlegt; somit wird der Streit um die Wertermittlung, wenn überhaupt, im Rahmen der gerichtlichen Festsetzung ausgetragen und betrifft ausschließlich den geforderten Aufschlag. Der Stichtag der „acta de levantamiento“, nicht irgendein Bewertungsstichtag, ist der gesetzliche Stichtag, den der Gutachter in Bezug auf bauliche Aufwendungen einhalten muss. Außerhalb des Korridors und des Agrarbereichs ist jedes Enteignungsgesetz ein eigenständiges Instrument: Der Gutachter muss das jeweilige Gesetz im Einklang mit der verfassungsrechtlichen Grundsatz, dass die Entschädigung durch Vereinbarung oder durch gerichtliches Urteil festgelegt wird – wobei das Latifundium, das zum Steuerwert bewertet und in Raten gezahlt wird, die einzige verfassungsrechtliche Ausnahme von der Vorauszahlung darstellt.

Hinweis zur Überprüfung — Alle Gesetzestexte wurden auf dem offiziellen Portal der Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional (bacn.gov.py) eingesehen: Gesetz 5389/15 (verkündet am 01.08.2015, veröffentlicht am 13.01.2015), Agrargesetz Ley 1863/02, Zivilgesetzbuch Ley 1183/85 (Libro Cuarto) und Ley 7424/2025, jeweils in der Volltextfassung der Bibliothek. Die Artikel 109 und 116 wurden mit dem gescannten, unterzeichneten Original der Verfassung von 1992, die von derselben Bibliothek veröffentlicht wurde (CONSTITUCION_ORIGINAL_FIRMADA.pdf, S. 30 und 32–33 des Scans); die häufig verwendete Umschreibung „definida por ley, y previa justa indemnización“ fasst den oben zitierten eigentlichen Text zusammen. Der Mechanismus der Enteignung durch einzelne Gesetze wird durch den Bestand der Bibliothek selbst belegt (z. B. Ley 2730/05, Enteignung von 52.694 Hektar „de acuerdo con lo establecido en los artículos 109 y 116 de la Constitución Nacional“ und des Estatuto Agrario enteignet). Die Website der Gaceta Oficial wurde für die Textgewinnung nicht benötigt und nicht konsultiert. Es wurde keine Entscheidung eines paraguayischen Gerichts aus den Jahren 2024–2026 zu den Bewertungsbestimmungen des Ley 5389/15 oder des Estatuto Agrario in den zum Zeitpunkt der Drucklegung zugänglichen Quellen gefunden; es wird über keine solche berichtet.

Aufsicht und ein einheitliches Kataster. Die Überwachungsanordnungen des Interamerikanischen Gerichtshofs aus dem Jahr 2025 in *Xákmok Kásek* und *Yakye Axa* werden fortgesetzt; nur die erste wurde verlesen. In *Xákmok Kásek* ist die Rückgabe teilweise erfolgt: Die Anordnung vom 28. August 2025 erfasst 7.701 der 10.700 Hektar, die als Eigentum der Gemeinde beansprucht werden, deren gerichtliche Vermessung noch nicht abgeschlossen ist, und 2.999 Hektar, die noch in den Besitz der Gemeinde überführt und übergeben werden müssen, fünfzehn Jahre nach dem Urteil. Unabhängig davon vereinheitlichte das Gesetz Nr. 7424/2025 das Kataster und das Grundbuch. Beide zusammen beschreiben die paraguayische Situation genau: Das Problem liegt nicht in der Höhe der Entschädigung, sondern in der Erfassung dessen, was wem gehört.

Quelle — *Xákmok Kásek*, Überwachungsbeschluss vom 28. August 2025 (offizielles PDF, auf Spanisch): https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf.

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz Nr. 5389/2015 und Verfassung der Republik Paraguay (1992), Volltexte, Bibliothek und Archiv des Nationalkongresses, <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles>

Uruguay – der Wert unmittelbar vor der Enteignung sowie die doppelte Enteignung im Zusammenhang mit der Straßenanlagetasación

Der verfassungsrechtliche Anker. Artikel 32 der Verfassung bekräftigt diese Garantie und fügt eine Regelung hinzu, die in nur wenigen Verfassungen zu finden ist: „La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general. Nadie puede ser privado de su propiedad sin justa causa, es decir, en casos de necesidad pública o de utilidad social, que sean declarados por la ley, y cuando el propietario no haya sido previamente indemnizado por el Estado.“ – Eigentum ist unantastbar;

niemand darf davon beraubt werden, außer in Fällen öffentlicher Notwendigkeit oder des öffentlichen Nutzens, die durch ein Gesetz festgelegt sind, und immer unter Erhalt einer angemessenen und vorherigen Entschädigung aus der Staatskasse. Der Artikel sieht ferner vor, dass bei Erklärung einer Enteignung die Eigentümer für die Schäden entschädigt werden, die ihnen aufgrund der *Dauer* des Enteignungsverfahrens entstehen, unabhängig davon, ob die Enteignung vollzogen wird oder nicht, „einschließlich derjenigen, die sich aus den Schwankungen des Währungswerts“ – einschließlich Schäden, die sich aus Schwankungen des Währungswerts ergeben.

Das Gesetz und sein Status. Das maßgebliche Gesetz ist nach wie vor das „Ley de Expropiaciones“, Gesetz Nr.º 3.958 vom 28. März 1912, veröffentlicht im Diario Oficial (dem Amtsblatt) vom 3. April 1912 (in einer Auflage, die das Amtsblatt selbst mit dem Vermerk „reimpresa para salvar errores de copia“ kennzeichnet – nachgedruckt, um Kopierfehler zu beheben). Es gibt keine offizielle Konsolidierung: Die Rechtsinformationsdatenbank IMPO führt das Gesetz von 1912 lediglich als Anmerkungsregister, und der aktuelle Wortlaut der geänderten Artikel muss aus den Änderungsgesetzen selbst zusammengestellt werden – hauptsächlich aus dem Decreto-Ley Nr.º 10.247 vom 15. Oktober 1942 (Artikel 15, 16 und 42), Gesetz Nr.º 9.722 vom 18. November 1937, Gesetz N° 19.355 vom 19. Dezember 2015 (Artikel 15, 18, 19, 25 und 40), Ley N° 19.924 vom 18. Dezember 2020, Ley Nr.º 19.996 vom 3. November 2021 (Artikel 42) sowie, zuletzt, Gesetz Nr.º 20.446 vom 16. Dezember 2025 (Artikel 15, Buchstabe G). Die im Folgenden zitierten Bestimmungen wurden dem Scan des Amtsblatts von 1912 sowie den Texten der Änderungsgesetze auf dem IMPO-Portal entnommen.

Zunächst erfolgt die behördliche Wertermittlung. Gemäß Artikel 18 (aktueller Wortlaut: Gesetz 19.355, Artikel 355) bewertet die Verwaltung, sobald der endgültige Verlauf des Bauvorhabens feststeht, „gemäß dem vorliegenden Gesetz und durch ihr technisches Personal die der Enteignung unterliegenden Vermögenswerte“ — d. h. sie bewertet die Immobilie selbst durch ihr eigenes technisches Personal. Die „tasación“ wird dem Eigentümer mitgeteilt, der fünfzehn Tage Zeit hat, sie anzunehmen oder Einspruch einzulegen, wobei er unter Angabe von Gründen seinen Anspruch auf Entschädigung geltend machen muss, „comprensiva del valor del inmueble y los daños y perjuicios“ – umfassend den Wert der Immobilie und Folgeschäden. Gegenbewertungen, die vom Gesetz abweichen oder die nicht von Absolventen von Hochschulen oder technischen Einrichtungen mit Ausbildung im Bereich der Wertermittlung unterzeichnet sind, werden nicht in die Verwaltungsakte aufgenommen. Schweigen gilt als Zustimmung; die Zustimmung führt unmittelbar zur Übertragung und gleichzeitigen Zahlung; ein Widerspruch leitet das Verfahren vor Gericht ein.

Die gerichtliche Phase und wer den Betrag festlegt. Artikel 26 beschränkt das gerichtliche Enteignungsverfahren „exclusivamente“ auf die Festsetzung der Höhe der Entschädigungen und die Inbesitznahme; die gesetzlich festgelegte Einstufung als „im öffentlichen Interesse“ kann nicht angefochten werden (Artikel 16). Bei der Schlichtungsverhandlung benennt jede Partei einen Sachverständigen (, Artikel 23); für einen säumigen oder abwesenden Eigentümer wird einer benannt (Artikel 24). Artikel 25 (aktueller Wortlaut: Ley 19.355, Artikel 357) schließt öffentliche Bedienstete und alle Personen, die ein Interesse zugunsten des Eigentümers haben, aus und schreibt vor, dass gerichtlich bestellte Sachverständige „deberán ser egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria“ sein müssen, wobei ihr Gutachten ordnungsgemäß zu begründen ist. Artikel 28 schreibt dann vor, dass die Richter, Tasadores und Peritos die Beträge „de acuerdo con los hechos y con arreglo a las reglas generales del procedimiento y las reglas de valoración“, festzulegen, und legt den Verfahrensrahmen fest: Die Entschädigung darf in keinem Fall niedriger als das Angebot der Verwaltung und nicht höher als die

Forderung des Beteiligten sein. Zwei weitere Absätze von Artikel 28, die die Entschädigungssumme unter Bezugnahme auf den Katasterwert zuzüglich festgelegter Prozentsätze nach oben und unten begrenzten, wurden durch das Gesetz Nr.º7.012 vom 27. Oktober 1919 aufgehoben; die Bindung an den Katasterwert ist damit entfallen. Die Gutachterhonorare sind auf ein Prozent der gerichtlichen Entschädigung festgelegt, zwischen 40 und 400 „unidades reajustables“ — indexangepasste Rechenseinheiten — (Artikel 40, aktueller Wortlaut: Ley 19.355, Artikel 356).

Die Maßnahme und das Datum. Artikel 29 legt beides in einem Satz fest: „Die Entschädigung ist unter Berücksichtigung des Wertes der Immobilie, deren Inbesitznahme verlangt wird, zum Zeitpunkt unmittelbar vor der Enteignung sowie der Schäden und Nachteile, die dem Eigentümer entstehen und eine zwingende Folge der Enteignung sind“ – die Entschädigung wird nach dem Wert der Immobilie in der Zeit unmittelbar vor der Enteignung reguliert, sowie nach den Schäden, die dem Eigentümer als zwingende Folge davon entstehen. Nicht berücksichtigt werden „las ventajas o ganancias hipotecarias o futuras“ – wie es im Amtsblatt heißt; der Begriff „futuras“ (zukünftige) „futuras“, hypothetische oder zukünftige Gewinne – sowie Verträge, die nicht rechtmäßig registriert wurden, in beiden Fällen mindestens sechs Monate vor der Eröffnung der Verwaltungsakte, auf der die Enteignung beruht (oder vor der Beantragung des besonderen Enteignungsgesetzes beim Gesetzgeber). Schadensersatz wegen der Aufhebung oder Nichtigkeit von Verträgen darf nicht für mehr als ein Jahr berechnet werden (Artikel 29, zweiter Satz). Artikel 31 fügt die bekannte Gegenregelung hinzu, die zu Lasten des Eigentümers geht: Bauten, Anpflanzungen und Verbesserungen, die aufgrund ihres Zeitpunkts oder anderer Bewertungsumstände als „con el objeto de obtener una indemnización más elevada“ – zur Erlangung einer höheren Entschädigung – vorgenommen worden sind, werden nicht berücksichtigt, obwohl der Eigentümer Materialien und Verbesserungen entfernen, sofern diese ohne Schaden abtrennbar sind; ebenso wenig sind die Verwaltung oder die Gerichte verpflichtet, die Preise, die sich aus Eigentumsübertragungen innerhalb der sechs Monate vor dem Enteignungsbeschluss oder -gesetz ergeben, als entscheidenden Anhaltspunkt zu betrachten. Bei Anlagen leistet die Enteignungsbehörde eine Entschädigung oder übernimmt die Kosten für den Abbau und den Transport der auf dem enteigneten Grundstück befindlichen Anlagen und Maschinen (Artikel 31). Ein Hinweis zur Datierung: Ley N° 9.722 vom 18. November 1937, Artikel 10, legte den 1. März 1937 als Stichtag für die Zwecke der Artikel 29 und 31 (letzter Satz) für die Enteignungen nach diesem Gesetz fest – ein frühes gesetzliches Beispiel für die Festlegung des Bewertungsstichtags im Hinblick auf die Wirkungen der Bekanntmachung.

Wertsteigerung des Restgrundstücks und das Verfahren zur Straßenanlegung. Der dritte Teil von Artikel 29 enthält eine Aufrechnungsklausel: Sollten die an dem enteigneten Grundstück durchzuführenden Arbeiten oder der Zweck, dem es gedient, einen „un aumento de valor inmediato y especial“ — eine unmittelbare und besondere Wertsteigerung — für den Rest des Grundstücks mit sich bringen, wird diese ausgleichende Wertsteigerung von den Tasadores, Peritos und dem Gericht bei der Festsetzung der Entschädigung berücksichtigt. Bei Enteignungen für den Bau neuer Straßen, Alleen, Plätze und öffentlicher Verkehrswege ersetzt Artikel 32 die übliche Berechnung durch eine doppelte Wertermittlung „vorher-nachher“ und legt das Vorhaben fest, bei dem der „ausgeklammert wird: „Se tasará todo el terreno como si nicht es gibt keine öffentliche Arbeit, die geplant ist“ — Die gesamte Parzelle wird zunächst *so* bewertet, *als ob kein öffentliches Bauvorhaben geplant wäre*, einschließlich der bebauten, eingezäunten und bepflanzten Bereiche; anschließend, nach der Trassierung und der Inbesitznahme der neuen Straßen, werden der verbleibende Teil oder die verbleibenden Teile unabhängig bewertet, unter Ausschluss der für öffentliche Zwecke genutzten Fläche; „Die sich zugunsten des Eigentümers ergebende Differenz zwischen dem angemessenen Preis

der ersten und der zweiten Bewertung gilt als Höhe der Entschädigung“ — die Differenz zugunsten des Eigentümers zwischen den beiden angemessenen Preisen stellt die Entschädigung dar. Weder dieses Verfahren noch der Abzug von „*mayor valor*“ findet Anwendung, wenn die in Artikel 4 vorgesehenen angrenzenden Streifen gleichzeitig vom selben Eigentümer enteignet werden. Die Artikel 10 bis 14 fallen nicht unter die Entschädigung für die Enteignung selbst, vervollständigen jedoch das Konzept: Eigentümer von Grundstücken, die an die neuen Bauvorhaben angrenzen und *nicht* enteignet wurden, zahlen an den dem Staat oder der Gemeinde die Hälfte des „*mayor valor*“ — also des Wertzuwachses —, den das Bauvorhaben ihnen verschafft, bewertet anhand von Schätzungen, die zu diesem Zweck auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Bauvorhabens zurückberechnet werden (Artikel 14).

Dringende Inbesitznahme. Artikel 42, neu gefasst durch das Gesetz Nr.º 19.996 vom 3. November 2021 (Artikel 189), regelt die „*toma urgente de posesión*“: Die enteignende Behörde erklärt selbst die Dringlichkeit; die vorläufige Entschädigung entspricht der *tasación* der Immobilie und ihrer Aufbauten, gemäß einem begründeten Gutachten öffentlicher Sachverständiger der Exekutive oder der Departementsregierungen, das vor der Inbesitznahme bei der Banco de la República in indexierten Einheiten — inflationsindexierte Einheiten — hinterlegt wird; gesetzlich festgelegte Dienstbarkeiten für öffentliche Zwecke führen zu keiner Entschädigung; nach der tatsächlichen Inbesitznahme hat die Verwaltung dreißig Tage Zeit, den Enteignungsantrag einzureichen, in dem der endgültige Betrag gerichtlich geklärt wird.

Kontext und Ausschlüsse. Ein Hinweis zur Steuerbewertung zum Hintergrund: Decreto N.º 334/025 (November 2025) aktualisierte die „*valor real*“ der Immobilien des Landes für das Jahr 2025 um den Koeffizienten 1,0425 für die Vermögens-, Grunderwerbs- und Grundschulsteuern — Kataster-Steuerwert, keine Enteignungsentschädigung. Und ein identifizierter Punkt: Das Urteil 1.598/2025 des Suprema Corte de Justicia (*Ambrosi c/ Cedrés*) betrifft die erbrechtlichen Auswirkungen einer Abtretung von Erbrechten, nicht die Wertermittlung, und wird nicht behandelt. Die einzige Entscheidung des Obersten Gerichtshofs aus den Jahren 2024–2026 zu den Entschädigungsbestimmungen des Gesetzes 3.958, die gefunden wurde, ist das Urteil Nr. 183 aus dem Jahr 2026, siehe unten.

Uruguay ist kein Mitglied der Europäischen Union. Es hat die Amerikanische Menschenrechtskonvention am 19. April 1985 ratifiziert und die Zuständigkeit des Interamerikanischen Gerichtshofs für Menschenrechte; Artikel 21 der Konvention (Recht auf Eigentum, „angemessene Entschädigung“) steht hinter Artikel 32 in derselben Weise, wie Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 hinter den in dieser Ausgabe behandelten europäischen Rechtsinstrumenten steht. Die Höhe der Entschädigung bleibt eine Frage des nationalen Rechts.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Merkmale bestimmen die Vorgabe. Das Datum — „*la época inmediata anterior a la Expropiación*“ — sowie die sechsmonatige Registrierungs- und Verkaufsnachweispflicht schützen die Akte vor Transaktionsnachweisen, die im Schatten der Enteignung gefälscht wurden, und ein Gutachter sollte jedes Vergleichsobjekt auf den Zeitpunkt der Eröffnung der Enteignungsakte datieren. Die Klammer in Artikel 28 macht die von den Parteien selbst genannten Zahlen zu gerichtlichen Grenzen: Die Forderung des Eigentümers stellt eine Obergrenze dar, sodass ein zu niedrig angesetzter Anspruch nicht durch spätere Beweise gerettet werden kann. Und in einem Fall der Straßenanlegung handelt es sich nicht um eine, sondern um zwei Bewertungen — die Gesamtbewertung, *als ob keine Arbeiten geplant wären*, und dann die Bewertung des verbleibenden Grundstücks in seinem aktuellen Zustand —, wobei jede unmittelbare und besondere Wertsteigerung

gesetzlich vom Restbetrag abgezogen wird.

Anmerkung zur Überprüfung — Die Verfassung (Artikel 32) und die Texte der Änderungsgesetze (Gesetz 19.355, Artikel 354–357, 365 und 368; Decreto-Ley 10.247, Artikel 2; Ley 9.722, Artikel 10; Ley 19.996, Artikel 189; Decreto 334/025) wurden auf dem IMPO-Portal (impo.com.uy) eingesehen. Die zitierten Artikel aus dem Jahr 1912 (Artikel 26–32) wurden dem von IMPO eingescannten „Diario Oficial“ vom 3. April 1912, Seiten 23–26, entnommen; dort lautet der Text „ganancias hipotecarias“, wie oben erwähnt. Die kostenlose Datenbank von IMPO bietet keinen konsolidierten Gesetzestext des Gesetzes Nr. 3.958 an, und der parlamentarische Textdienst (parlamento.gub.uy) lehnte die Verlinkung ab, sodass sich die oben genannte Änderungskette auf das Anmerkungsregister von IMPO zu diesem Gesetz stützt.

Los Eucaliptus — der vom Gericht bestellte Sachverständige wurde abgesetzt, und es erfolgte keine Mittelwertbildung. Mit dem Urteil Nr. 183 vom 18. März 2026 entschied der Oberste Gerichtshof (Suprema Corte de Justicia) über die Enteignung des *Erosur*-Grundstücks in Los Eucaliptus, Maldonado. Das erstinstanzliche Gericht hatte einen Wert von \$524.500 US-Dollar festgesetzt; das Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4.º Turno erhöhte diesen Betrag auf US-\$1.395.100, indem es einen Mittelwert zwischen dem *tasación* der Intendencia und dem Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen, eines Auktionators, zugrunde legte. Der Corte hob die Mittelwertbildung auf. Der Sachverständige hatte die Methode des direkten Marktvergleichs genannt und diese nicht angewendet – es wurden keine ähnlichen oder angrenzenden Grundstücke berücksichtigt – und seine Gutachten waren so knapp und so wenig auf das betreffende Grundstück bezogen, dass weder die Parteien noch das Gericht sie überprüfen konnten; ein Gutachten in diesem Zustand ist aufzuheben und darf nicht mit einem anderen gemittelt werden. Die Corte legte daraufhin auf der Grundlage des Gutachtens des Ingenieurs der Intendencia einen Wert von US-\$603.100 fest, das sich auf Verkäufe angrenzender Grundstücke stützte und eine unregelmäßige Besiedlung des Grundstücks berücksichtigte. Die Kassationsbeschwerde des Eigentümers selbst wurde für unzulässig erklärt. Die regionale Presse beziffert die Forderung des Eigentümers auf \$11,8 Millionen US-Dollar; diese Zahl stammt aus der Presse und ist nicht im Urteil enthalten.

Die Küste von Colonia – 150 Meter und was es kostet, sie zu erwerben. Im Dezember 2025 entschieden die Gerichte, dass der 150 Meter breite Küstenstreifen nicht allein aufgrund der geltenden Regelung in den öffentlichen Besitz übergeht: Es erfordert eine Enteignung und eine vorherige angemessene Entschädigung. Eine auf einer Karte eingezeichnete Grenze bewirkt keine Eigentumsübertragung, und der Bewerter, der den Wert eines Küstenstreifens „ó“ ermittelt, sollte nicht davon ausgehen, dass der Streifen bereits verloren gegangen ist.

Quelle — *Los Eucaliptus* / *Erosur*, Urteil Nr. 183, Justiz (offizielles PDF, auf Spanisch): <https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf>; regionale Berichterstattung (Spanisch): <https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/>; Küstenstreifen von Colonia (Spanisch): <https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/>.

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: IMPO — Verfassung, Art. 32; Gesetz Nr. 3.958 (Amtsblatt vom 3.4.1912, Abbildung) sowie Änderungsgesetze, <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912>

Guyana — Marktwert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung über öffentliche Bauvorhaben

Guyana ist der englischsprachige Common-Law-Staat in Südamerika, und sein Enteignungsgesetz lautet entsprechend: Das Gesetz über den Erwerb von Grundstücken für öffentliche Zwecke „“, Kap.

62:05 der Gesetze von Guyana, ist das Gesetz Nr. 31 von 1914, geändert durch die Gesetze Nr. 4 von 1972, Nr. 35 von 1975, 23 von 1990 und 10 von 2001, hier in der vom Ministerium für Rechtsangelegenheiten veröffentlichten amtlichen Fassung (L.R.O. 1/2012), veröffentlicht vom Ministerium für Rechtsangelegenheiten, und seitdem durch das Gesetz über den Erwerb von Grundstücken für öffentliche Zwecke (Änderung) von 2024, Gesetz Nr. 19 von 2024 (Amtsblatt, Rechtsbeilage A, 27. Dezember 2024), das im amtlichen Text noch nicht enthalten ist.

Der verfassungsrechtliche Anker. Artikel 142(1) der Verfassung (Kap. 1:01, verbindlicher Text L.R.O. 1/2022): „Kein Eigentum jeglicher Art darf zwangsweise in Besitz genommen werden, und kein Anspruch auf oder Recht an Eigentum jeglicher Art darf zwangsweise erworben werden, es sei denn durch oder aufgrund eines schriftlichen Gesetzes und sofern eine Bestimmung, die für diese Inbesitznahme oder den Erwerb gilt, in einem schriftlichen Gesetz vorgesehen ist, das die unverzügliche Zahlung einer angemessenen Entschädigung vorschreibt.“ Artikel 142(2) listet dann die Ausnahmen auf, die weit gefasst sind: Dazu gehören der Erwerb zur Begleichung von Steuern, als Nebenfolge eines Pachtvertrags oder einer Hypothek, zur Vollstreckung von Urteilen, von Vermögenswerten in einem gefährlichen Zustand – und, was für Bewerter besonders wichtig ist, von Grundstücken „die nicht nutzbringend genutzt werden oder die, falls sie nutzbringend genutzt werden, nicht vom Inhaber des Grundstücksrechts oder von einem Mitglied seiner Familie genutzt werden“ (Artikel 142 Abs. 2 Buchstabe a Ziffer viii).

Die Maschinen. Der Minister kann durch Verordnung jede Eisenbahn, Straße, jeden Kanal, jedes Hafenbecken, jeden Polder, jeden Damm oder „jedes Bauwerk, jede Maßnahme oder jedes Vorhaben jeglicher Art“ zum öffentlichen Bauvorhaben erklären (§ 3); nach einer Begutachtung und einem Bericht kann er durch Verordnung Grundstücke für das öffentliche Bauvorhaben für erforderlich erklären (Abschnitt 6); und nach Ablauf eines Monats ab Erlass dieser Verordnung geht das Grundstück in das Eigentum des Staates über, vorbehaltlich der Zahlung des Kaufpreises oder einer Entschädigung (Abschnitt 7). Das Gesetz Nr. 19 von 2024 änderte § 7 Abs. 1 durch Einfügen von „unverzüglich“ vor „Zahlung“ und „angemessen“ vor „Entschädigung“ – die Formulierungen aus Artikel 142 – und durch den Zusatz, dass dies „unbeschadet des Rechts des Staates auf räumungsfreies Eigentum an dem Grundstück“ gilt. Seit der Änderung im Jahr 2001 kann Grundbesitz unabhängig davon erworben werden, ob darauf Gebäude oder Bauten stehen oder nicht (§ 6A). Die Entschädigung wird selbstverständlich nicht bilateral ausgehandelt: Auf einseitigen Antrag des Generalstaatsanwalts „anordnet der High Court, dass der Wert des in der Verfügung beschriebenen Grundstücks ermittelt und die Höhe der Entschädigung, die an die verschiedenen daran beteiligten Personen zu zahlen ist, festgesetzt wird“ (Abschnitt 13), veröffentlicht eine öffentliche Bekanntmachung, hört die Aussagen aller betroffenen Personen an (§§ 14 und 16) und legt selbst den Betrag fest, der an den Eigentümer und alle anderen zu zahlen ist, die ein berechtigtes Recht, einen Anspruch oder ein Interesse haben, einschließlich „einer angemessenen Entschädigung für die Störung eines Pächters“ (§ 15). Die Parteien können die Streitigkeit stattdessen im gegenseitigen Einvernehmen einem Schiedsverfahren unterwerfen (§ 12, der sich seit dem Gesetz von 2024 auf das Schiedsgerichtsgesetz von 2024 bezieht). Der festgesetzte Betrag wird im Amtsblatt (dem offiziellen staatlichen Zeitschrift) veröffentlicht, bei der Geschäftsstelle des Gerichts hinterlegt und vom Gericht verteilt (§§ 23 und 24); geringfügige Forderungen können vom Bezirksrichter behandelt werden (§§ 26 und 27).

Die Posten, das Datum und die Nichtberücksichtigungen. § 18 (in der Fassung von 1975 und 1990) enthält die Bewertungsvorschrift. Bei der Festsetzung von Ansprüchen kann das Gericht Folgendes berücksichtigen: (a) „den Marktwert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Veröffentlichung

der Anordnung gemäß § 3 im Amtsblatt, mit der die Arbeiten auf dem Grundstück zu öffentlichen Arbeiten erklärt werden“; (b) Schäden aufgrund der Abtrennung (die Schäden am verbleibenden Grundstück, die dadurch entstehen, dass es vom enteigneten Teil abgeschnitten wird); (c) Schäden aufgrund der Enteignung, die sich nachteilig auf das übrige Eigentum des Anspruchstellers oder dessen Einkünfte auswirken — nachteilige Auswirkung (in den Vereinigten Staaten: Entschädigung wegen Abtrennung oder Schadenersatz für den verbleibenden Teil), der Wertverlust dessen, was der Eigentümer behält; und (d) angemessene Aufwendungen im Zusammenhang mit einem erzwungenen Wechsel des Wohnsitzes oder des Geschäftssitzes. Die Datumsregel ist in Punkt (a) enthalten: Der Marktwert wird nicht zum Zeitpunkt des Erwerbsauftrags, der Übertragung oder der Zuteilung ermittelt, sondern zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der früheren Erklärung, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein öffentliches Bauvorhaben handelt — also in dem Moment, in dem das Projekt öffentlich wird. Der Abschnitt legt dann fest, was das Gericht „nicht zu berücksichtigen hat“: den Grad der Dringlichkeit oder Notwendigkeit, der der Enteignung zugrunde liegt; jegliche „*pretium dilectionis*“ (besonderer affektiver Wert — die persönliche oder sentimentale Bindung des Eigentümers an das Grundstück) oder die Abneigung des Eigentümers, sich von dem Grundstück zu trennen; Schäden, die nicht klagbar wären, wenn sie von einer Privatperson verursacht würden; voraussichtliche Schäden durch die künftige Nutzung des Grundstücks, die keinen Eingriff in eine Dienstbarkeit, ein Wegerecht oder ein gesetzliches Recht darstellen; „(v) jede Wertsteigerung des erworbenen Grundstücks, die sich voraussichtlich aus der Nutzung ergibt, der das erworbene Grundstück unterzogen wird“; und „(vi) alle Aufwendungen oder Verbesserungen am Grundstück, die offenbar mit der Absicht getätigt, begonnen oder durchgeführt wurden, die Entschädigung zu erhöhen“. Punkt (v) ist das Vorhaben, das den Ausschluss von beinhaltet; Punkt (vi) ist der Ausschluss von Wertsteigerungen durch Erschließung, beide in der klassischen Commonwealth-Form. § 19 fügt eine Ermessensaufschlagsklausel hinzu: Das Gericht kann „hinsichtlich der Entschädigung für eine Enteignung zusätzlich zu den hierin genannten Punkten einen Betrag zusprechen, der einen solchen Prozentsatz des Marktwerts des Grundstücks zum Zeitpunkt der Entschädigungszusage nicht übersteigt, wie es dem Gericht angemessen erscheint“ — eine zusätzliche prozentuale Zuerkennung, berechnet auf der Grundlage des Marktwerts zum Zeitpunkt der Zuerkennung und, so wie der geltende Gesetzestext lautet, im Ermessen des Gerichts ohne festgelegte Obergrenze.

Angrenzende Eigentümer, Trennungsarbeiten und die Vorauszahlung. Ein Eigentümer, dessen Grundstück nicht enteignet wird, dessen Grundstück jedoch durch den Bau eines öffentlichen Bauwerks auf enteignetem Grund beschädigt wird, hat Anspruch auf Entschädigung für jede Dienstbarkeit, jedes Wegerecht oder jedes Nebenrecht, das zerstört oder beeinträchtigt wird (§ 11). Hinsichtlich der Abtrennung kann das Gericht eine Entschädigung unter der Voraussetzung festsetzen, dass bestimmte Bauwerke, Überquerungen oder Zugänge, die im Namen des Ministers vereinbart wurden, bereitgestellt werden, wobei die Vereinbarung schriftlich festgehalten und verbindlich ist (§ 21). Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung für Grundstücke, die aufgrund eines Vorbehalts in einer staatlichen Zuweisung oder gemäß dem Gesetz über die Rücknahme staatlicher Grundstücke (State Lands Resumption Act) enteignet wurden (§ 20). § 24A, wie er 1975 eingefügt wurde, erlaubte es dem Minister, die Entschädigung ganz oder teilweise in Form von Grundstücksanleihen zu zahlen; das Gesetz Nr. 19 von 2024 ersetzte ihn. Der neue § 24A mit der Überschrift „Vorauszahlung“ verpflichtet den Minister, sofern Grundstücke nach diesem Gesetz erworben werden, „unverzüglich beim Registrar durch einen *einseitigen* Antrag an das Gericht eine Vorauszahlung in Höhe von achtzig Prozent eines Betrags einzureichen, der dem Kaufpreis oder der angemessenen Entschädigung entspricht, die nach Einschätzung des Ministers gemäß diesem Gesetz zu zahlen ist“, wobei jede rechtmäßig berechnete und ordnungsgemäß bevollmächtigte Person beim Gericht

die Auszahlung beantragen kann. Übersteigt der Vorschuss den endgültig vereinbarten oder festgesetzten Betrag, „so ist der Überschuss zurückzuerstatten“ (Absatz (2)); ist das Grundstück mit einer Hypothek belastet, zahlt der Minister den Vorschuss, der erforderlich ist, um die Freigabe der Rechte des Hypothekengläubigers zu sichern (Absatz (3)); und ein Vorschuss auf Siedlungs- oder Treuhandgrundstücke wird als Kapitalbetrag einbehalten (Absatz (4)).

Ausschlüsse. Das Verfahren zwischen Guyana und Venezuela vor dem Internationalen Gerichtshof bezüglich des Schiedsspruchs von 1899 und der Essequibo-Region stellt einen zwischenstaatlichen Territorialstreit dar, keine Immobilienbewertung, und wird hier lediglich erwähnt. Ein Fall vor dem High Court aus dem Jahr 2023 bezüglich eines Besitzstreits, der für diese Untersuchung herangezogen wurde (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, betreffend Parzelle 739) ist ein gewöhnlicher Vollstreckungsbescheid zur Besitzübernahme und wird ebenfalls nur zur Identifizierung herangezogen. Es wurde in diesem Durchgang kein guyanischer Beschluss aus den Jahren 2024–2026 guyanische Entscheidung zu den Entschädigungsbestimmungen von Kap. 62:05 wurde bei dieser Durchsicht gefunden.

Guyana ist kein Mitglied der Europäischen Union. Im Gegensatz zu Uruguay, Bolivien und Suriname ist es nicht Vertragspartei der Amerikanischen Menschenrechtskonvention Menschenrechte — in der Unterzeichnungstabelle der OAS sind weder eine Unterzeichnung noch eine Ratifizierung verzeichnet — daher erstreckt sich die streitige Zuständigkeit des Interamerikanischen Gerichtshofs nicht auf das Land, und Artikel 142 der Verfassung ist die maßgebliche Eigentumsgarantie.

Auswirkungen für Gutachter. Die guyanische Regelung ist ein Entschädigungsgesetz des Commonwealth, bei dem ein Datum besonders hervorzuheben ist: Der Marktwert wird mit der Veröffentlichung der *Erklärung über das öffentliche Bauvorhaben* gemäß § 3 festgelegt, was lange vor dem Enteignungsbeschluss gemäß § 6, dem Eigentumsübergang gemäß § 7 und der Entschädigungsfestsetzung liegen kann. Zwischen der Erklärung und der Entschädigungsfestsetzung trägt der Eigentümer die Marktwertschwankungen – der diskretionäre prozentuale Wertanpassung *bei der Entschädigungsfestsetzung* ist das einzige gesetzliche Gegengewicht – daher sollte der Gutachter zu Beginn das Veröffentlichungsdatum gemäß § 3 ermitteln und den Wert zu diesem Zeitpunkt ermitteln, wobei er separat angibt, wie sich der Markt seitdem entwickelt hat. Die Ausnahmen in § 18 (v) und (vi) erfordern die bekannte „No-Vorhaben“-Konstruktion des Wertes und einen Schutz vor nachträglichen Verbesserungen. Seit dem Gesetz Nr. 19 von 2024 gibt es in jeder Akte eine zweite Zahl: die Schätzung des Ministers, von der achtzig Prozent gemäß Abschnitt 24A sofort beim Gericht hinterlegt werden. Diese Schätzung ist eine Wertermittlung, die vorgenommen wird, bevor das Gericht jemanden angehört hat; sie legt fest, was der Eigentümer erhält, während der Anspruch anhängig ist, und jeder Überschuss gegenüber dem endgültigen Entschädigungsbetrag ist zurückzuzahlen – daher sollte der Bewerter eines Eigentümers frühzeitig gefragt werden, worauf sich die Schätzung des Ministers stützt.

Anmerkung zur Überprüfung — Das Gesetz wurde im autorisierten Kapiteltext (L.R.O. 1/2012) und in der Verfassung in der autorisierten Fassung von Kap. 1:01 (L.R.O. 1/2022) verlesen, beide heruntergeladen aus der Sammlung „Laws of Guyana“ auf dem Portal des Ministeriums für Rechtsangelegenheiten (mola.gov.gy) heruntergeladen wurden; die obigen Zitate aus den Abschnitten sind wortgetreue Wiedergaben dieser Texte, einschließlich des Wortlauts von § 19, wie er abgedruckt ist. Das Gesetz Nr. 19 von 2024 wurde im im Amtsblatt veröffentlichten Text des Parlaments von Guyana (https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf) vorgelesen; es ändert lediglich die Paragraphen 7(1), 12(1) und 24A, und die obigen Zitate sind wörtlich übernommen. Es wurde kein konsolidierter Text des geänderten Paragraphen 7(1) gefunden, daher wird der geänderte Unterparagraf beschrieben und nicht vollständig zitiert. Der Status Guyanas im Rahmen der Amerikanischen Konvention wurde anhand der OAS-Tabelle der Vertragsunterzeichner für die Konvention (B-32) überprüft.

Peru — Eine Indexierung, die den Wert zunichte macht, ist eine Enteignung

Aktenzeichen 01350-2024-AA — Aktualisierung der Agraranleihen. Das Verfassungsgericht entschied im Jahr 2026, dass Anhang 1 des DS 242-2017-EF eine enteignungsgleiche Wirkung hat, da er die alten Enteignungsanleihen aus der Agrarreform auf nominaler Basis aktualisiert, und daher außer Kraft gesetzt werden muss. Die Entscheidung bezieht sich unmittelbar auf die Indexierungsmethodik: Eine Anpassung, die den realen Wert der Entschädigung zunichte macht, entbindet nicht von der Verpflichtung zu deren Zahlung.

Aktenzeichen 00004-2025-PI/TC — Enteignung durch Notverordnungsbeschluss genehmigt, bestätigt. Mit Urteil vom 1. Dezember 2025 (Plenum, Urteil 20/2026, veröffentlicht im Januar 2026) erklärte das Gericht die Klage des Defensori a del Pueblo gegen Artikel 11 Abs. 1, 2 und 4 des Decreto de Urgencia 018-2019, mit dem die Exekutive – während der Kongress aufgelöst war – Enteignungen für die Projekte des nationalen Infrastrukturplans genehmigt hatte. Die Genehmigungen bleiben bestehen. Das Urteil verweist auf die Definition in Artikel 4.4 des D. Leg. 1192 – eine Zwangsenteignung, die nur durch ein ausdrückliches Gesetz des Kongresses genehmigt werden darf, gegen vorherige Barzahlung einer „*indemnización justipreciada*“, die eine Entschädigung für Folgeschäden gemäß Artikel 70 der Verfassung – doch dies ist der zitierte Gesetzestext, nicht die Rechtsauffassung; und es wird darauf hingewiesen, dass Projekte, deren Genehmigung ohne jegliche Enteignung erloschen ist, nur auf der Grundlage eines neuen Gesetzes, diesmal des Kongresses, enteignet werden können. Es wird kein Grundstück bewertet. Die im Urteil festgehaltenen Zahlen der Exekutive besagen, dass von 1.232 Enteignungen 1.172 (95 Prozent) verhandelte Käufe waren und 60 (5 Prozent) zu Enteignungsverfahren führten, die dort zum Einsatz kamen, wo Verhandlungen scheiterten.

Auswirkungen für Gutachter. Die Entscheidung bezüglich der Anleihen ist diejenige, die in einen Bericht aufgenommen werden muss. Wird die Entschädigung aufgeschoben und anschließend anhand eines offiziellen Indexes neu berechnet, ist die Wahl des Indexes keine reine Verwaltungsangelegenheit – sie ist Teil der Bemessung der Entschädigung, und ein Index, der einen Nominalwert angibt, während der reale Wert bereits verloren gegangen ist, kann allein aus diesem Grund angefochten werden. Die 95-Prozent-Zahl birgt eine zweite Lehre: In Peru ist in der Regel jene Wertermittlung maßgeblich, die einen ausgehandelten Kauf untermauert, da kein Gericht diese überprüfen wird.

Lupaka — Schadenersatz bei Blockade des Zugangs. Das Urteil vom 30. Juni 2025 in der Rechtssache „*Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru*“ sah eine Entschädigung in Höhe von 40,4 Millionen US-\$, zuzüglich Zinsen, für die Folgen einer Blockade einer Mine durch die „Comunidad“ vor, wobei die Handlungen der „*Comunidad Campesina*“ dem Staat zugerechnet wurden.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Die Begründung stößt jedoch auf eine Frage, die sich bei Grundstücken ebenso wie bei einer Konzession stellt: Was geht verloren, wenn die bewertete Sache nicht erreichbar ist. Eine Blockade beschädigt den Vermögenswert nicht; sie sperrt den Zugang, von dem die Erträge des Vermögenswerts abhängen, und das Gericht musste entscheiden, ob dies eine Wertentziehung oder lediglich eine Unterbrechung derselben darstellt. Ein Gutachter, der auf ein von Land umgebenes Grundstück, eine aufgehobene Dienstbarkeit oder eine von einer öffentlichen Behörde gesperrte Straße stößt, stellt dieselbe Frage in geringerem finanziellen Umfang, und die Antwort des

Gerichts – dass ein anhaltender und nicht behobener Verlust des Zugangs als Verlust des Wertes bemessen wird, den er , und nicht als vorübergehende Minderung – ist der entscheidende Punkt. Eine wissenschaftliche Arbeit aus dem Jahr 2025 zu D. Leg. 1192 identifiziert die praktische Lücke als ein mangelhaftes Kataster und das Fehlen einer unabhängigen Bewertungskommission, wie sie in Spanien existiert.

DS 135-2026-EF — Zahlung, sechzig Jahre später. Der Erlass schließt die vom Verfassungsgericht aufgeworfene Frage der Agrarreform-Anleihen ab: Die Inhaber sollen in bar, in Staatsanleihen oder in neuem Staatsland ausgezahlt werden, wobei der geschätzte Wert bei etwa \$ 1 Milliarde US-Dollar liegt. Die dritte Option ist diejenige, die einen Bewerter betrifft. Wenn die Entschädigung für 1969 enteignetes Land im Jahr 2026 durch anderes Land erbracht wird, sind zwei Gutachten erforderlich, von denen keines die streitige Parzelle betrifft – und die Gleichwertigkeit zwischen ihnen ist der Kern der gesamten Entschädigungsfrage.

Quelle — DS 135-2026-EF, veröffentlicht auf *Infobae* (auf Spanisch lesen): <https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/>.

Quellen auf — Verfassungsgericht, Aktenzeichen 01350-2024-AA (offizielles PDF, auf Spanisch): <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf>; Aktenzeichen 00004-2025-PI/TC (offizielles PDF, auf Spanisch): <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-PI.pdf>; *Lupaka* Kommentar (Spanisch): <https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/>.

Chile — abgeschlossene Verkäufe, *sana crítica* und die Grenzen der Überprüfung

Der gesetzliche Rahmen. Gemäß DL 2.186 legt ein dreiköpfiges *Comisión de Peritos* den vorläufigen Schadensersatz fest, und jede Partei kann auf Festsetzung eines endgültigen Betrags klagen. Artikel 38 definiert den Schadensersatz als „*daño patrimonial efectivamente causado*“ – den tatsächlich verursachten, unmittelbaren und direkten Vermögensschaden. Die Gerichte legen dies als Marktwert des Entwendeten aus und nicht als allgemeinen Schadensersatzmaßstab. Artikel 425 der Zivilprozessordnung verlangt, dass Sachverständigengutachten nach den Grundsätzen von „*sana crítica*“ gewürdigt werden: Logik, Erfahrung und fundiertes Fachwissen.

Walmart — Die Angebote sind keine Vergleichsobjekte. Oberster Gerichtshof, Aktenzeichen 11.215-2024, 8. September 2025. Eine teilweise Enteignung von 121,5 m² an der Avenida San Martín im Rahmen einer Straßenverbreiterung. Die Kommission und das Finanzamt stützten sich auf abgeschlossene Verkäufe; der höhere Einheitspreis des Eigentümers – eine Forderung von mindestens 12 UF pro Quadratmeter, einschließlich ergänzender Arbeiten – beruhte teilweise auf Angebotspreisen. In der Rechtssache „*sentencia de reemplazo*“ entschied das Gericht, dass Immobilienanzeigen lediglich die Preisvorstellungen des Verkäufers widerspiegeln und nicht den Transaktionswert „“, und bestätigte den von der Kommission ermittelten Wert. Dies ist eine direkte Entscheidung zur Zusammensetzung des Datensatzes für den Verkaufsvergleich.

Santiago — Eine Zusammenlegung stellt kein erworbenes Recht dar. In einer am 4. September 2025 veröffentlichten Entscheidung bestätigte das Gericht die Entscheidung der Kommission *tasación* bezüglich einem Grundstück in Santiago und wies zwei Argumente des Eigentümers zurück: zum einen, dass die von der Kommission herangezogenen Vergleichsobjekte mit einer Fläche von mehr als 2.500 m² eine umfassendere und bessere Nutzung außer Acht ließen, die durch die

Zusammenlegung mit angrenzenden Grundstücken erreichbar wäre, und zum anderen, dass entgangene Mieteinnahmen aus einem bestehenden Mietvertrag erstattungsfähig seien. Eine potenzielle Grundstückszusammenlegung ist kein erworbenes Recht, und *lucro cesante* stellt keinen separaten Anspruch gemäß Artikel 38 dar, es sei denn, sie stellt selbst den direkten und unmittelbaren Vermögensschaden der Enteignung dar.

Puchuncaví — und die Grenze von Casació n. Corte Suprema, Aktenzeichen 29.007-2025, 30. April 2026, bezüglich der Straße Nogales–Puchuncaví : eine teilweise Enteignung von 4.343 m² . Die Kommission bezifferte den Wert der Enteignung auf etwa 28,07 Millionen CLP. Das erstinstanzliche Gericht befand den Bericht der Kommission als methodisch unzureichend und zog den vom Eigentümer vorgeschlagenen Satz von 10.000 CLP pro Quadratmeter vor, was einem Betrag von etwa 45,44 Millionen CLP entsprach. Der Oberste Gerichtshof lehnte es ab, diese Entscheidung zu ändern: Die Abwägung zwischen zwei „*peritajes*“ obliegt den Richtern der Instanz, sofern nicht gegen die Logik oder gegen etablierte Bewertungsmethoden verstoßen wurde. Chile ist daher kein Rechtsraum, in dem die Kommission stets den Vorrang hat – es ist vielmehr ein Rechtsraum, in dem die Methode erläutert werden muss, woraufhin der Einheitspreis Bestand hat.

Copiapó — Homologación sowie Flächennutzungspläne, die nicht durchgesehen werden dürfen. Oberster Gerichtshof, Aktenzeichen 15.141-2024, Kassations- und Ersetzungsurteil vom 29. Dezember 2025 (veröffentlicht am 10. Januar 2026), betreffend das Grundstück Nr. 5 eines SERVIU-Straßenbauprojekts in El Palomar: 5.693 m² zu einem Preis von 10.800 CLP pro Quadratmeter. Dies ist die eindeutigste Darlegung der anerkannten Methode für städtische Grundstücke. Die Kommission berücksichtigte Verkäufe und Angebote in diesem Sektor und korrigierte diese unter *homologación* Berücksichtigung von Faktoren wie Lage, Flächennutzungsplan, derzeitige Nutzung, Urbanisierungsgrad, Erreichbarkeit, Topografie und Bodenbeschaffenheit; die Vergleichsobjekte lagen größtenteils in denselben *Plan Regulador Comunal* Zonen wie das Bewertungsobjekt und erstreckten sich über 5.000 m². Der Sachverständige des Eigentümers räumte die restriktive Flächennutzungsplanung am Flussufer ein, behauptete ohne Beleg, dass der Plan gerade aktualisiert werde, und wählte Vergleichsobjekte aus den Zonen B und C aus. Das Gericht betrachtete die Flächennutzungsplanung als wertbestimmend, verwarf diesen Bericht wegen mangelnder fachlicher Genauigkeit, hob das vorinstanzliche Urteil auf und wies die Klage in vollem Umfang ab, wobei es die Zahlen der Kommission beibehielt.

Auswirkungen für Gutachter. Chile stützt sich nun auf einen ungewöhnlich konkreten Leitfaden. Beginnen Sie mit einer Verkaufstabelle abgeschlossener Transaktionen und begründen Sie, warum bestimmte Angebote nicht berücksichtigt wurden. Berücksichtigen Sie ausdrücklich die Flächennutzungsplanung und die Bebauung und behandeln Sie eine restriktive Planungszone als Teil des Bewertungsobjekts und nicht als Hindernis, das einfach ausgeblendet werden kann. Führen Sie Bepflanzungen und andere Verbesserungen separat vom Grundstück auf, wie es die Kommission in Rol 15.141-2024 getan hat (Waldarten zu CLP 1.973.855; die Methode wird im Urteil nicht angegeben) aufgeführt wurden, und fügen Sie keine diskontierten Pachteinahmen hinzu, es sei denn, diese lassen sich gemäß Artikel 38 als direkter und unmittelbarer Schaden nachweisen. Teilenteignungen werden wie der enteignete Streifen bewertet; die Bewertung des Restgrundstücks ist in den veröffentlichten Urteilen theoretisch unzureichend begründet, sodass Schäden daran mit derselben Vergleichswertmethode nachgewiesen werden müssen, anstatt sie anzunehmen.

Anmerkung zur Überprüfung: Die Enteignung von rund 117 Hektar in der Colonia Dignidad / Villa Baviera basiert auf einem unveröffentlichten Gutachten *tasación*, das einen Wert von etwa 47

Milliarden CLP angibt, politisch umstritten ist und nach dem Regierungswechsel 2026 ins Stocken geraten ist. Es handelt sich um eine politische Entscheidung und eine unveröffentlichte Zahl, nicht um einen endgültigen gerichtlichen Streitwert, und sie wird auch nur als solche aufgeführt. Die Urteile zu Santiago, den „Reajustes“ und Catemu stammen aus den Berichten von „*Diario Constitucional*“, deren Daten angegeben sind; die Urteile wurden nicht gelesen, und ihre jeweiligen Daten sowie Aktenzeichen konnten nicht ermittelt werden. Die CLP-Zahlen im Fall „Puchuncaví“ werden wie angegeben wiedergegeben; der auf die entnommene Fläche angewandte Eigentümeransatz stimmt nicht genau mit der angegebenen Gesamtsumme überein.

Anpassungen des erstinstanzlichen Betrags; Zinsen erst bei Rechtskraft. In einer am 7. Oktober 2025 veröffentlichten Entscheidung zu 1.979 m², die in San Pedro de la Paz für die Konzession „Puente Industrial“ erbracht wurden, klärte der Corte Suprema zwei Zeitpunkte, die zuvor miteinander vermischt worden waren. Der „*reajuste*“ – die Inflationsanpassung – läuft ab dem Datum des erstinstanzlichen Urteils, in dem der Quadratmeterwert festgesetzt wurde, sodass der vom erstinstanzlichen Gericht festgestellte Wert real ab dem Zeitpunkt seiner Feststellung erhalten bleibt. Zinsen laufen dagegen erst, sobald das Urteil rechtskräftig ist. Der Unterschied ist nicht nur rein rechnerischer Natur: Er legt die Kosten des Rechtsmittels der Partei auf, die es eingelegt hat.

Embalse Catemu — *ultra petita* und der entgangene Gewinn wurden gestrichen. In einer am 29. November 2025 veröffentlichten Entscheidung hob der Corte Suprema wegen „*ultra petita*“ einen Schiedsspruch auf, der entgangene Gewinne zu einer Enteignung hinzugefügt hatte, die die enteignende Behörde bereits aufgegeben hatte. Der „*tasación*“ aus dem Jahr 2016 belief sich auf 813.636.452 CLP. Ein „*desistimiento*“ – also der Rücktritt von der Enteignung – belässt dem Eigentümer das Grundstück sowie einen Anspruch auf Erstattung der Kosten des gescheiterten Verfahrens; das Gericht darf jedoch keinen Schadensersatz für einen Schaden zusprechen, der nicht geltend gemacht wurde, und entgangene Gewinne aus einer Enteignung, die nie vollzogen wurde, waren nicht geltend gemacht worden.

Quellen — Walmart / SERVIU Quilicura (auf Spanisch lesen): <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/>; Grundstück in Santiago: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/>; í in Puchuncaví: <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/>; ó in Copiapó, Bericht vom 10. Januar 2026: <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/>; Ersatzurteil, Aktenzeichen 15.141-2024 (PDF): <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf>; DL 2.186, Artikel 4 und 38: <https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/>; Nachberechnungen und Zinsen, Bericht vom 7. Oktober 2025: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/>; Stausee Catemu, Bericht vom 29. November 2025: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/>; Berichterstattung zu Villa Baviera: <https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285>.

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 Besteuerung ist die zweitwichtigste Kategorie in der Region, und im Gegensatz zur Enteignung erfolgt sie durch Gesetze und Ministerialbeschlüsse und nicht durch Gerichtsurteile: Guyana hat eine Steuer abgeschafft, Peru hat seine Einheitswerte neu festgelegt, und in Kolumbien liegt dem Kongress ein Gesetzentwurf vor. Es konnte kein Gerichtsurteil aus diesem Zeitraum zu einem Bewertungsfaktor für die Grundsteuer gefunden werden.

Grundsteuer abgeschafft, Bewertungsgrundlage bleibt bestehen: Guyanas Haushalt 2026. Budget 2026 Die Netto-Grundsteuer der Guyana Revenue Authority für Privatpersonen wurde abgeschafft. Bei den kommunalen Grundsteuersätzen wird weiterhin der jährliche Mietwert des Bewertungsamtes zugrunde gelegt.

Quelle — <https://592hub.com/guides/property-tax-guide>

Peru — die Aranceles für 2026. Der Ministerialbeschlussó Nr. 514-2025-EF/15 vom 29. Oktober 2025 legt die nationalen Grundstücksaranceles e fest, die für die „predial“ im Jahr 2026 verwendet werden. Es handelt sich hierbei um festgelegte Einheitswerte und nicht um Wertgutachten, und die Steuerbemessungsgrundlage für peruanische Eigentümer wird auf dieser Grundlage ermittelt. Wo der „Arancel“ und der Marktpreis voneinander abweichen – was systematisch und beabsichtigt der Fall ist –, stellt diese Abweichung den Umfang des Arguments dar, das bei einem Einspruch gegen den Steuerbescheid geltend gemacht werden kann.

Kolumbien — Avalúo Justo, und eher ein Band als eine Figur. Der Gesetzentwurf „Avalúo Justo“ (Gesetzesvorlagen 188 und 291 von 2025, veröffentlicht in der Gaceta Nr. 378 von 2026) würde vorschreiben, dass der „catastro“ zwischen 60 und 80 Prozent des Marktwerts liegen muss, wobei Obergrenzen für den daraus resultierenden „predial“ gelten. Eine gesetzliche Bandbreite ist ein ungewöhnliches Instrument und an sich schon bemerkenswert: Sie räumt ein, dass der Katasterwert eine Annäherung darstellt, und führt dann eine Regulierung des Ausmaßes dieser Annäherung durch, anstatt vorzugeben, sie abschaffen zu wollen.

Kolumbien — die Obergrenzen bleiben bestehen. Mit Beschluss „Auto 1915“ vom 26. November 2025 wies das Plenum mangels Begründung die Berufung gegen die Ablehnung der Zulassung einer Anfechtung von Artikel 2 (teilweise) des Ley 1995 von 2019, der die jährliche Erhöhung der „predial“ (Steuer auf den Gewinn von Unternehmen) begrenzt; die Anfechtung endet hier, und die Obergrenzen bleiben in der Sache ungeprüft bestehen. SU-047 aus dem Jahr 2026, das zusammen mit diesem Urteil verbreitet wurde, betrifft die Industrie- und Gewerbesteuer (ICA) von Cali und Yopal – das Gericht stellte fest, dass die Hauptstädte nicht an den Steuersatz von Bogotá gebunden sind – und ist keine Entscheidung zur Grundsteuer.

Quelle — Auto 1915/25, Verfassungsgericht (offiziell, auf Spanisch): <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm>; SU-047/26: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm>.

Chile — wer legt den „avalúo“ fest? Zum regionalen Kontext: In Chile führt der „Servicio de Impuestos Internos“ alle vier Jahre die „reavalúo“ durch, und die Gemeinden legen den „avalúo“ überhaupt nicht fest. Wo die Bewertungsbehörde auf nationaler Ebene angesiedelt ist und die Ausgabenhoheit bei den Kommunen liegt, richtet sich der Einspruch gegen die Bewertung an eine Stelle, die kein Interesse an den Einnahmen hat – was eine andere Verhandlungssituation darstellt als die, die ein US-amerikanischer Gutachter mit einem County Assessor führt.

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 Entscheidung aus den Jahren 2025–26 in diesen Gerichtsbarkeiten stellt einen Kreditgeber in einem „*tasador*“-Verfahren so dar, wie es in Kanada im Fall „*Letterio*“ der Fall ist. Dies ist eher eine Feststellung als eine Lücke in der Recherche: Der Hypothekenwert taucht in dieser Region in Enteignungsakten auf – der chilenische Fall „*Catemu*“ dreht sich teilweise um die Unfähigkeit des Eigentümers, während eines anhängigen Enteignungsverfahrens eine Hypothek aufzunehmen — sowie im Rahmen der Zwangsvollstreckungspraxis, jedoch nicht als eigenständige Pflicht des Bewerter gegenüber dem Kreditgeber. Was in dieser Region jedoch immer wieder auftaucht, ist die Frage, welcher amtliche Wert die Untergrenze bei einem Zwangsverkauf festlegt.

Chile — Steuerwert als Mindestwert, nicht als Maßstab. In einer am 29. Juni 2026 veröffentlichten Entscheidung erklärte das Verfassungsgericht eine Klage gegen die Verwendung des „*avalúo fiscal*“ als Basispreis bei einer Zwangsversteigerung für unzulässig, wobei der Schuldner den Steuerwert auf etwa 141 Millionen CLP gegenüber einem Marktwert von etwa 500 Millionen CLP; der Antrag auf ein privates „*tasación*“ war verspätet gestellt worden. Der Steuerwert bleibt als Mindestpreis für den Zwangsverkauf bestehen. Er ist nicht der Maßstab für eine Enteignung.

Argentinien — Die Einzelklage ist zulässig. In *Pasquali c/ Scurzi* (Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Kammer II, Urteil vom 3. September 2026) wurde entschieden, dass der *vivienda única* Schutz gemäß dem Provinzgesetz Ley 14.432 die Vollstreckung gegen einen ungeteilten Anteil nicht verhindert, da die provinzielle Unveräußerlichkeitsregel gemäß der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs von Buenos Aires (Suprema Corte de Buenos Aires) außer Kraft gesetzt ist. Eine Ausnahmeregelung, die die Eigenheimschutzklausel schützt, schützt den Anteil eines Miteigentümers nicht vor der Versteigerung.

Auswirkungen für Gutachter. Bei beiden Entscheidungen geht es darum, was zwischen einem Schuldner und einem Zwangsverkauf steht, und in keinem der beiden Fälle handelt es sich um eine Wertermittlung. In Chile fungiert ein offizieller Wert als Untergrenze, und das Verhältnis 141 zu 500 des Schuldners zeigt, was diese Untergrenze wert ist: Festgelegt auf 28 Prozent des Marktwerts, ist sie kein Schutz vor einem Notverkauf, sondern eine Erlaubnis dafür. Das Gutachten, das diese Regelung ersetzt hätte, lag vor; es wurde lediglich zu spät angefordert. Ein Bewerter, der für einen Schuldner in Zwangsvollstreckung beauftragt wird, sollte zunächst klären, wann das verfahrensrechtliche Zeitfenster für eine Privattasación-Verkauf endet.

Quelle — *Avalúo fiscal* als Grundlage für die Auktion, Bericht vom 29. Juni 2026 (Spanisch): <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisibile-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/>; *Pasquali* (Spanisch): <https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable>.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

In keinem Gericht dieser zehn Gerichtsbezirke wurde in diesem Zeitraum ein Schadensersatz gegen einen Bewerter verhängt. Diese Tatsache ist besonders erwähnenswert, da zwei der größten Enteig-

nungsentscheidungen des Quartals kurz davor standen, dies zu tun, und dann doch davon Abstand nahmen.

Abgelehnt, aber nicht haftbar. Im chilenischen Fall „*Puchuncavi*“ befand das erstinstanzliche Gericht den Bericht der Enteignungskommission als methodisch unzureichend und gab dem Sachverständigen des Eigentümers den Vorzug; im uruguayischen Fall „*Erosur*“ hob der Oberste Gerichtshof den Bericht des gerichtlich bestellten Sachverständigen auf, der zwar eine Methode genannt, diese aber nicht angewendet hatte. In beiden Fällen wurde der abgelehnte Gutachtenbericht verworfen, während sein Verfasser ungeschoren davonkam. Die Wahl zwischen Sachverständigen stellt keine Feststellung von Fahrlässigkeit gegenüber dem nicht ausgewählten Sachverständigen dar, und keines der beiden Urteile deutet auf etwas anderes hin. Ein Bewerter in dieser Region, dessen Gutachten nicht überprüft werden kann, verliert den Fall – oder, falls er gerichtlich bestellt wurde, verliert er das Vertrauen des Gerichts; das ist bislang die gesamte Sanktion.

Brasilien — Die Norm 2025 des IBAPE-SP für Enteignung und Dienstbarkeiten. Das Institut „*ã o Paulo*“ veröffentlichte im Jahr 2025 eine Norm für *Enteignung* und *servidão*. Es handelt sich um einen Berufsstandard und nicht um ein Urteil, und er wird hier aufgeführt, um zu verdeutlichen, welche Auswirkungen ein solcher Standard auf die Haftung hat: Sobald eine anerkannte Institution die Methode für einen bestimmten Zweck festgeschrieben hat, muss jede Abweichung davon begründet werden. Die Norm legt ausdrücklich fest, wie städtische und ländliche Grundstücke im Falle einer Enteignung und einer Dienstbarkeit zu bewerten sind, und sie wird gegen Gutachter angeführt werden, lange bevor sie zu ihren Gunsten herangezogen wird.

Quelle — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025, offizielles PDF, auf Portugiesisch): <https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf>.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Ermessensabhängige Aufteilung, wenige veröffentlichte Zahlen: Guyana. Das Gesetz über Ehesachen (Änderung) von 2024, das im Zeitraum 2025–26 gilt, sieht eine geschlechtergerechte, ermessensabhängige Aufteilung ohne automatische Gleichteilung vor. Veröffentlichte Gutachten zur Höhe der Zuwendungen sind nach wie vor selten.

Quelle — <https://592hub.com/guides/divorce-guide>

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

López Sánchez — Die Wohnung gehört nach Buenos Aires. Am 10. November 2025 wertete sich die „*á -Mara Nacional Civil*“, eine paraguayische Erbfolgeerklärung bezüglich einer Wohnung in Buenos Aires an und berief sich dabei auf den Grundsatz „*lex rei sitae*“: Die Erbfolge

bei Immobilien unterliegt dem Recht des Ortes, an dem sich die Immobilie befindet, und die Feststellung eines ausländischen Gerichts, wer erbt, hat für sich genommen keine Auswirkungen auf das argentinische Grundbuch.

Auswirkungen für Gutachter. Die Entscheidung ist zwar rechtsgebietsspezifisch, klärt jedoch, welche Wertermittlung zum Zeitpunkt des Todes maßgeblich ist. Bei einem grenzüberschreitenden Nachlass können zwei Wertermittlungen vorliegen: diejenige, die an dem Ort erstellt wurde, an dem der Verstorbene lebte und der Nachlass verwaltet wurde, und diejenige, die die Gerichtsbarkeit des „*situs*“ akzeptiert. Gilt die „*situs*“-Regel, erfüllt nur die zweite Bewertung die Pflicht, und ein Testamentsvollstrecker, der nur die erste in Auftrag gibt, hat eine Bewertung erworben, die eine Frage beantwortet, die kein Register stellen wird.

Quelle — Praxis in Argentinien zur Vollstreckung ausländischer Urteile, einschließlich „*López Sánchez*“ (englisch): <https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/>.

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.

***Codelco v Enami EP* — Eine Forderung in Höhe von 528, ein Schiedsspruch von 34 bis 50.** Der endgültige Schiedsspruch vom 11. Juli 2025 bezifferte den Wert einer 49-prozentigen Beteiligung an einem ecuadorianischen Bergbauprojekt. Die vom Kläger vorgebrachten Zahlen in Höhe von US-\$ 528 Millionen wurden zurückgewiesen; das Schiedsgericht stützte sich stattdessen auf vergleichbare Transaktionen und auf die Kosten und gelangte so zu einem Wert in der Größenordnung von US-\$ 34 bis 50 Millionen.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Der Grund, diesen Fall zu behandeln, liegt in der Art der Meinungsverschiedenheit, mit der ein Gutachter immer dann konfrontiert ist, wenn der Ertragsansatz und der Kostenansatz gegeneinander abgewogen werden und die Differenz zwischen ihnen eine Größenordnung beträgt. Das Schiedsgericht hat weder den Mittelwert gebildet noch die Ansätze gemittelt. Es wies den aus dem Ertragswert abgeleiteten Wert zurück, da die dahinterliegenden Annahmen nicht belegt waren, und stützte sich dann auf die beiden Methoden, die auf beobachtbaren Fakten beruhten. Das ist eine Methode der Abstimmung, und sie wird hier deutlicher dargelegt als in den meisten Entscheidungen über Grundstücke.

***Agrometal* — ein Vergleich, anerkannt.** Am 27. Juni 2025 hat das Verwaltungsgericht „*á mara Nacional en lo Contencioso Administrativo*“ *exequatur* für ein panamaisches Urteil über einen US-\$ -15-Millionen-Vergleich. Das Bewertungsinteresse ist indirekt, aber real: Ein ausgehandelter Betrag, sobald er in einem ausländischen Urteil festgehalten und anerkannt ist, wird in dieser Höhe vollstreckbar, ohne dass ein Gericht geprüft hat, wie dieser Betrag zustande gekommen ist.

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.

Unter dieser Rubrik werden Fälle aus dem Bereich des zivilrechtlichen Schadensersatzrechts der Region behandelt, und in Argentinien ist dies besonders aufschlussreich: Drei Urteile aus diesem Zeitraum beurteilen einen Schaden an Immobilien auf drei unterschiedliche Weisen, wobei es sich in keinem Fall um eine Enteignung handelt.

Kostenansatz bei der Schadensersatzfestsetzung: La Plata. Das Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata, wie von *Infobae* am 1. September 2026 berichtet, erhöhte den Schadensersatz gegen zwei Architekten und einen Versicherer wegen baulicher Mängel an einem halbfertigen Mehrfamilienhaus auf etwa 78 Millionen Pesos — davon über 60 Millionen für Abriss und Wiederaufbau sowie 18 Millionen als Schmerzensgeld — zuzüglich Zinsen und Kosten, wobei der Schiedsspruch anhand des Baukostenindex (*índice del costo de la construcción*, ICC) des Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) anzupassen – nicht anhand des Index der Cámara Argentina de la Construcción (CAC) – unter Anwendung der „Barrios“-Doktrin des Suprema Corte de Buenos Aires.

Hinweis: Diese Angabe stützt sich auf eine einzige Quelle, die am Tag der Überprüfung durch diese Abteilung veröffentlicht wurde, und das Datum des Urteils selbst wird in dem Bericht nicht genannt. Die Angabe erfolgt unter diesem Vorbehalt.

Auswirkungen für Gutachter. Der Kostenansatz tritt in zweierlei Hinsicht von Interesse: Die Bemessungsgrundlage erstreckte sich auf den Abriss und den Wiederaufbau statt auf die Instandsetzung, und der festgesetzte Wert ist anhand eines bestimmten Baukostenindex anzupassen – wobei die Frage, welcher Index anzuwenden ist, selbst umstritten und für das Ergebnis relevant ist.

Nutzungsausfall, bemessen anhand der Marktmiete. Ein Zivilgericht in Neuquén, berichtete am 4. September 2026, bezifferte den monatlichen Betrag für die Übernutzung: Ein Mieter, der über das Ende des Mietvertrags hinaus blieb, schuldet ab dem 2. August 2024 eine Entschädigung von mehr als 1 Million ARS pro Monat für den *Nutzungsausfall*, bemessen am marktüblichen Mietwert vergleichbarer Immobilien, angepasst an die Entwicklung des Mietmarktes. Was das Gericht zurückwies, war das Argument, dass der Eigentümer eine bestimmte entgangene Vermietung nachweisen müsse: „El perjuicio indemnizable no radica en la frustración de una contratación específica sino en la privación misma de la disponibilidad económica del inmueble“ — Der ersatzfähige Schaden ist nicht die Vereitelung eines bestimmten Vertrags, sondern der Entzug der wirtschaftlichen Verfügbarkeit der Immobilie an sich (wie im Pressebericht zitiert). Maßstab ist die Marktmiete; ein entgangener Mieter ist keine Voraussetzung dafür.

Ein auf Dollar lautendes Leasinggeschäft, das in Pesos abgerechnet wird: CSJN, November 2025. Wie von *Ámbito* am 19. November 2025 berichtet – dieser Beitrag stammt aus Pressequellen und die Quellenangabe liegt noch nicht vor; er wird mit diesem Hinweis veröffentlicht – hob das CSJN das Urteil des Cámara Federal de Tucumán: Ein auf US-Dollar lautender Immobilienmietvertrag (ein Vertrag aus dem Jahr 2006 über eine Immobilie in Santiago del Estero mit einer unwiderruflichen Kaufoption) könne gemäß der alternativen Zahlungsklausel des Vertrags

zum Kurs der Banco Nación am Tag der Zahlung in Pesos beglichen werden; das vorinstanzliche Gericht hatte „la literalidad de la cláusula pactada“ – den wörtlichen Wortlaut der vereinbarten Klausel – außer Acht gelassen.

Uruguay — *Montecon* eingestellt. Die ICSID-Klage bezüglich der Verlängerung der Hafenkonzession von Montevideo wurde am 4. September 2026 vom Mehrheitsaktionär zurückgezogen.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Dies wird vermerkt, da eine Einstellung an sich bereits eine Art Bewertungsereignis darstellt: Eine Klage, die ohne Schiedsspruch fallen gelassen wird, sagt nichts über die Höhe des Streitwerts aus, und ein Leser, der an anderer Stelle auf diese Angelegenheit stößt, sollte wissen, dass kein Schiedsgericht eine Bewertung vorgenommen hat.

Querverweise. Die Fälle „*„*“, „*Lupaka Gold v Peru*“ und „*Webuild v Argentina*“, die beide oben unter dem Stichwort „Enteignung“ erörtert wurden, gehören ebenfalls hierher: Bei jedem dieser Fälle handelt es sich im Wesentlichen um eine Entscheidung zur Verlustbemessung nach einem vertraglichen Maßstab, und in jedem Fall wurde eher auf Schadensersatz als auf Ausgleich plädiert.

Anmerkung zur Überprüfung: Es konnte keine bolivianische Entscheidung aus den Jahren 2025–26 zum Enteignungsbetrag oder zur Versicherungsbewertung ausfindig gemacht werden. Das ältere Material zu Investor-Staat-Streitigkeiten – „*Aguas del Tunari*“ und dessen Nachfolger – wird in der bolivianischen Literatur weiterhin zitiert, und es handelt sich dabei nicht um eine Entscheidung aus diesem Zeitraum. Die Lücke wird als solche ausgewiesen.

Quelle — „Baumängel in La Plata“, *Infobae*, 1. September 2026 (einzige Quelle; Datum des Urteils nicht angegeben, gelesen auf Spanisch): <https://www.infobae.com/>; Neuqué-Räumungsklage (Spanisch): <https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-deber-a-indemnizar-al-propietario-n1252123>; CSJN-Dollar-Leasing, *Ámbito*, 19. November 2025 (Pressemeldung ; Fundstelle noch nicht ermittelt): <https://www.ambito.com/>; *Montecon* / Einstellung des Betriebs von Neltume Ports (Spanisch): <https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/>.

Hinweis zum Erfassungsbereich — Suriname und Französisch-Guayana

Suriname. Die verfassungsrechtliche Grundlage ist überprüft; das Gesetz hingegen nicht. Artikel 34 der Grondwet (Verfassung) der Republik Suriname, in der von De Nationale Assemblée (dna.sr) veröffentlichten Fassung, garantiert den ungestörten Besitz von Eigentum und sieht in seinem zweiten Absatz vor: „Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen vorab zugesicherter Entschädigung“ — eine Enteignung darf nur im allgemeinen Interesse, nach gesetzlich festzulegenden Regeln und gegen vorab zugesicherte Entschädigung erfolgen — mit einer Ausnahme für Notfälle, die eine sofortige Enteignung erfordern (Absatz 3) sowie ein gesetzlicher Anspruch auf Entschädigung, wenn Eigentum im allgemeinen Interesse von der zuständigen Behörde zerstört, unbrauchbar gemacht oder in seiner Nutzung eingeschränkt wird (Absatz 4). Das Durchführungsgesetz zur Enteignung dieses vom niederländischen Recht abgeleiteten Zivilrechtssystems – das „Onteigeningswet“, das aus dem kolonialen „Gouvernementsblad“ übernommen wurde – konnte diesmal nicht in einer zugänglichen Primärquelle gefunden werden: Es ist nicht in der von der Nationalversammlung veröffentlichten Sammlung der „geldende teksten“ enthalten,

und die Suche auf dem Regierungsportal blieb erfolglos; seine Maßnahme, der Bewertungsstichtag und der Gutachter werden daher hier nicht angegeben, und die Rechtswissenschaft zur Bewertung von Privateigentum im Zeitraum 2024–2026 ist dürftig. Suriname ist am 12. November 1987 der Amerikanischen Menschenrechtskonvention beigetreten und hat die streitige Zuständigkeit des Interamerikanischen Gerichtshofs anerkannt; es ist kein Mitglied der Europäischen Union.

Französisch-Guayana (Guyane). Französisch-Guayana ist kein eigenständiger Rechtsraum : Es handelt sich um eine französische Übersee-Gebietskörperschaft, in der der französische „Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique“ ebenso gilt wie im französischen Mutterland, und der französische Eintrag in der Europa-Ausgabe dieser Abteilung die Maßnahme, das Datum und den für sie zuständigen „juge de l'expropriation“ angibt. Als EU-Region in äußerster Randlage gehört es über Frankreich zur Europäischen Union und zur Europäischen Konvention über die Menschenrechte – das einzige Gebiet auf der Karte dieser Ausgabe, für das dies zutrifft. Eine identifizierte verwaltungsrechtliche Linie, französisches Recht und kein separates System: Tribunal des conflits, 9. Februar 2026, Nr. C4366 , zur Zuständigkeitsverteilung in einem Rechtsstreit um ein Grundstück in Rémire-Montjoly (Guyana), wurde den Materialien des Herausgebers entnommen und in diesem Durchgang nicht anhand einer Primärquelle überprüft.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

- **Argentinien.** Oben erstmals untersucht. Das Gesetz sowie die Urteile des CSJN, des Santa Fe und des Río Negro wurden in offiziellen Texten zitiert; das Ergebnis des Verfahrens SCBA I. 73.795 wurde nicht noch nicht vor, und die Leasing-Fälle aus La Plata, Neuquén und dem CSJN basieren auf Presseberichten und sind an der jeweiligen Stelle gekennzeichnet.
- **Ecuador, Bolivien, Paraguay, Uruguay und Guyana.** Grundlagenstudien zum Enteignungsgesetz, jeweils mit eigenem Verifizierungsvermerk. Inländische Entschädigungsentscheidungen aus den Jahren 2024–2026 wurden nur für Uruguay (Urteil Nr. 183 von 2026) und, laut Presseberichten, für Ecuador (die „Quinto Puente“-Klagen) gefunden; für Bolivien, Paraguay oder Guyana wurden keine gefunden. Die guyanische Studie befasst sich mit dem Gesetz Nr. 19 von 2024 in der im Amtsblatt veröffentlichten Fassung.
- **Chile und Peru.** Oben behandelt. Chile verfügt über die umfassendsten Aufzeichnungen zu „*tasación*“ aus den Jahren 2025–26 in der Region und wird auf methodischer Ebene behandelt; drei der dortigen Entscheidungen sind datiert. Der Eintrag zu Peru befasst sich mit der Indexierung der Agraranleihen sowie mit dem Urteil, das Enteignungsgenehmigungen durch Notverordnungen bestätigt. Keiner der beiden Abschnitte geht auf den Rest einer teilweisen Enteignung ein, was in den veröffentlichten chilenischen Urteilen theoretisch nicht ausreichend behandelt wurde und daher weiterverfolgt wird.
- **Kolumbien.** Die Urteile und Beschlüsse des Verfassungsgerichts wurden auf der Website des Gerichts eingesehen; der Gesetzentwurf „*Avalúo Justo*“ wird als Gesetzentwurf aufgeführt.
- **Suriname und Französisch-Guayana.** Nur Hinweis zur Berichterstattung; das surinamische Enteignungsgesetz wurde nicht behandelt. Venezuela wird nicht erfasst.
- **Mexiko, Guatemala, Costa Rica und Panama.** Nicht in dieser Ausgabe: siehe die nordamerikanischen und mittelamerikanischen Ausgaben dieser Rubrik.

- **Die brasilianischen Urteile selbst.** Die oben genannten Sachverhalte sind den veröffentlichten Bekanntmachungen des Gerichtshofs sowie der brasilianischen Rechtsprechungsberichterstattung entnommen. Die Urteile wurden nicht gelesen, und die Frage des Besitzes war zum Zeitpunkt der Drucklegung noch anhängig.
- **Interamerikanischer Gerichtshof für Menschenrechte.** In Ausgabe 1 wurde die Frage der indigenen Gemeinschaftseigentumsgrenzen behandelt; sie wird hier nicht aktualisiert.