

# Aktuelle Gerichtsverfahren: Vereinigtes Königreich

*Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/495v7b98

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



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

Die vier Teilstaaten sind namentlich aufgeführt; die drei Rechtsräume sind England & Wales (gemeinsam), Schottland und Nordirland.

## Umfang und Quellen

In dieser Ausgabe geht es um aktuelle Gerichtsurteile und Gesetzgebungsmaßnahmen, die sich auf die Wertermittlung von Grundstücksrechten beziehen – vor allem um das Recht auf Erwerb des Eigentums an einem Pachtgrundstück (das gesetzliche Recht eines Wohnpächters, das Eigentum zu erwerben oder den Pachtvertrag zu verlängern) sowie um die dafür (den für dieses Recht zu zahlenden Preis) sowie Schadensersatz wegen Verletzung von Eigentumsrechten und die Aufteilung der Kosten für bauliche Sicherheitsmaßnahmen. Für Schottland und Nordirland betrifft dies Entschädigungen bei Enteignungen (in den Vereinigten Staaten „*eminent domain*“ oder „*condemnation*“) sowie die gesetzliche Steuerbemessung (in den Vereinigten Staaten „*property tax assessment*“).

Dieser Teil befasst sich mit dem Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland – einem einzigen souveränen Staat, der sich aus vier Teilgebieten zusammensetzt: England, Wales und Schottland, die sich die Insel Großbritannien teilen, sowie Nordirland. Diese Teilgebiete sind selbst nicht souverän; das Parlament des Vereinigten Königreichs hat weiterhin die oberste Gewalt. Für das uns hier interessierende Recht umfasst das Vereinigte Königreich drei Rechtsordnungen – England und Wales, Schottland sowie Nordirland –, von denen jede über ein eigenes Enteignungs- und Bewertungsrecht verfügt. Nordirland teilt sich die Insel Irland mit der Republik Irland, einem eigenständigen souveränen Staat und Mitglied der Europäischen Union, deren Bewertungsrecht in der Folge dieser Ausgabe zum Thema Europäische Union behandelt wird, nicht hier. Das Vereinigte Königreich ist 2020 aus der Europäischen Union ausgetreten; sowohl das Vereinigte Königreich als auch die Republik Irland sind weiterhin Vertragsparteien der Europäischen Menschenrechtskonvention.

Dieser Beitrag enthält Material, das vom Herausgeber bereitgestellt und anhand von Primärquellen überprüft wurde. Die Berichterstattung zu „Vereinigtes Königreich“ aus Ausgabe 1 wird für das Vereinigte Königreich durch diesen Beitrag ersetzt.

Jede hier aufgeführte Entscheidung wurde in englischer Sprache gelesen, der Sprache der Gerichte dieser Gerichtsbarkeiten; daher wird kein Übersetzungsapparat mitgeführt. Als Primärquellen dienen [legislation.gov.uk](http://legislation.gov.uk), [caselaw.nationalarchives.gov.uk](http://caselaw.nationalarchives.gov.uk) sowie die Konsultationsseiten der britischen Regierung unter [gov.uk](http://gov.uk) für England und Wales; für Schottland das [Lands Tribunal for Scotland](http://lands-tribunal-scotland.org.uk) ([lands-tribunal-scotland.org.uk](http://lands-tribunal-scotland.org.uk)) und die schottische Regierung ([gov.scot](http://gov.scot)); für Nordirland die Website „Judiciary NI Decisions“ ([judiciaryni.uk](http://judiciaryni.uk)) und die „Land & Property Services“ ([finance-ni.gov.uk](http://finance-ni.gov.uk)). Über Irland wird im Abschnitt zur Europäischen Union dieser Ausgabe berichtet. Angaben, die auf einer einzigen oder sekundären Quelle beruhen, werden an der entsprechenden Stelle gekennzeichnet. Fallzitate sollten anhand der offiziellen Berichte überprüft werden, bevor sie für die Praxis oder für die weitere Veröffentlichung herangezogen werden.

## Enteignung

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

Im Vereinigten Königreich gibt es eine umfangreiche Sammlung veröffentlichter Rechtsprechung zur Wertermittlung, die sich auf alle acht Kategorien verteilt und nicht auf Enteignungen konzentriert ist. Die drei Gerichtsbarkeiten werden unter dieser Rubrik für Enteignungen separat aufgeführt, und ihre Entscheidungen in anderen Kategorien erscheinen unter den jeweils zuständigen Rubriken.

## England und Wales

**Bewertung nach Formel — verabschiedet, aber noch nicht in Kraft getreten: Gesetz zur Reform von Erbpacht und Eigentumsrecht von 2024.** Das Gesetz zur Reform von Erbpacht und Eigentumsrecht von 2024 (Kap. 22) würde die marktbasierte Bewertung von Prämien für den Erwerb des Eigentums an Erbpachtgrundstücken durch eine gesetzliche Formel ersetzen. Das Vorhaben ist in § 37 und Anhang 4 geregelt. Teil 5 von Anhang 4 legt die „Standardbewertungsmethode“ fest: einen Laufzeitwert, der durch Kapitalisierung der Miete unter Verwendung einer fiktiven, begrenzten Miete ermittelt wird (die für die Bewertung angenommene Miete, gesetzlich begrenzt auf 0,1 Prozent des Wertes des Eigentumsrechts — unabhängig von der tatsächlich zu

zahlenden Miete); einen Rückfallwert sowie noch festzulegende Aufschub- und Kapitalisierungssätze (wobei der Aufschubsatz der Diskontsatz ist, der zur Bewertung des Rückfallrechts des Vermieters verwendet wird – die Rücknahme des Besitzes am Ende des Pachtvertrags). Absatz 17 von Anhang 4 schreibt die Annahme vor, dass kein Ehewert (der durch die Zusammenlegung von Pacht- und Eigentumsrechten entstehende Gewinn) und kein Erwartungswert (Wert, der der Aussicht auf die Realisierung dieses Gewinns in der Zukunft zuzuschreiben ist) vorliegt.

Keine der Bewertungsvorschriften ist in Kraft. Es gibt lediglich drei Rechtsverordnungen (SIs) zur Inkraftsetzung: SI 2024/1018, mit der die Bestimmungen zur Gebäudesicherheit in den §§ 114–116 und 120 zum 31. Oktober 2024 in Kraft gesetzt hat; SI 2025/57, mit der § 27 – die Aufhebung der Zweijahresregel für das Eigentumsrecht – zum 31. Januar 2025 in Kraft gesetzt wurde; und SI 2025/131, mit der die Abschnitte 49–52 zum Verwaltungsrecht sowie ein Teil von Abschnitt 64 zum 3. März 2025 in Kraft traten. Es wurden keine Aufschub- oder Kapitalisierungssätze vorgeschrieben. Die Konsultation des Ministeriums für Wohnungswesen, Gemeinden und Kommunalverwaltung (MHCLG) „Bewertungssätze für den Erwerb von Pachtgrundstücken“ zu den Aufschub- und Kapitalisierungssätzen begann am 15. Juli 2026 und endet – nach einer Verlängerung um vier Wochen am 7. September – am 21. Oktober 2026 – zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Ausgabe noch offen.

*Auswirkungen für Gutachter.* Hier handelt es sich um die gesetzlich vorgeschriebene Ersetzung der marktbasierten Wertermittlung durch eine Formel – das Bewertungsobjekt dieser Abteilung – und alles, was damit zusammenhängt, bleibt zukunftsorientiert. Würden die Bewertungsvorschriften mit festgelegten Sätzen in Kraft treten, würde sich der Aufschlag für eine Freistellung aus den vorgeschriebenen Abzinsungs- und Kapitalisierungssätzen ergeben und nicht aus Transaktionsdaten, und die Aufgabe des Bewerter würde sich von der Belegung dieser Sätze hin zu deren Anwendung verlagern. Bis zum Inkrafttreten gilt weiterhin das derzeitige Gesetz, und jeder Bericht, der sich auf den Wert der Freistellung bezieht, sollte angeben, von welcher Regelung er ausgeht und dass der Zeitpunkt der Änderung unbekannt ist.

**Quelle** — [legislation.gov.uk](https://www.legislation.gov.uk) – das Gesetz, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22>; die Inkraftsetzungsverordnungen, <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018>, <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57>, <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131>; sowie die Konsultationsseite des MHCLG auf [gov.uk](https://www.gov.uk).

**Die Klage gemäß der Konvention wurde in erster Instanz abgewiesen: *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)*.** In der Rechtssache *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin) fällt das Divisional Court (Holgate LJ und Foxton J) am 24. Oktober 2025 sein Urteil. Sechs Klägergruppen – darunter die Nachlässe von Cadogan und Grosvenor, die John Lyon’s Charity und der Portal Trust – fochten die Begrenzung der Grundrente auf 0,1 Prozent bei der Bewertung, die Abschaffung des Ehewerts sowie die Reform der Kostenersatzung gemäß dem Gesetz von 2024 an. Alle Klagen wurden abgewiesen: Das Gericht befand, dass die Bestimmungen mit Artikel 1 des Protokolls 1 zur Europäischen Menschenrechtskonvention (A1P1), dem Schutz des Eigentums durch die Konvention, vereinbar seien.

Das Berufungsgericht hat am 1. April 2026 die Zulassung der Berufung erteilt; der Grund dafür ist nicht bekannt. Diese Tatsache stützt sich auf eine Sekundärquelle – Leasehold Knowledge Partnership, 30. April 2026 – und ist entsprechend gekennzeichnet.

*Auswirkungen für Gutachter.* Die unentgeltliche Streichung des Ehewerts aus dem gesetzlichen

Vorhaben hat die Anfechtung in erster Instanz überstanden, und das Berufungsverfahren ist noch anhängig. Bei Rückfall- und Grundrentenportfolios stellt der Rechtsstreit selbst einen Umstand dar, der die Marktfähigkeit beeinflusst: Der Wert der betroffenen Rechte hängt von einer Gesetzgebung ab, deren Bewertungsvorschriften nicht in Kraft sind, deren Sätze zur Konsultation vorliegen und deren Vereinbarkeit mit A1P1 vor dem Berufungsgericht geprüft wird. Ein Gutachten über ein solches Recht, das diese Unwägbarkeiten nicht erwähnt, hat das Recht nicht beschrieben.

**Quelle** — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751>. Genehmigung des Berufungsgerichts: Leasehold Knowledge Partnership, 30. April 2026 (Sekundärquelle).

**Das Entschädigungsjahr des Upper Tribunal.** Die Lands Chamber (ein spezialisiertes Bewertungsgericht, für das es in den Vereinigten Staaten kein Pendant gibt; dort wird der Enteignungswert von einer Jury oder von Sachverständigen festgelegt) entschied im Zeitraum 2025–26 über mehr strittige Entschädigungsverfahren als in jedem anderen Zeitraum der jüngeren Vergangenheit, wobei die meisten davon im Zusammenhang mit dem HS2-Projekt standen. Die nachstehenden Entscheidungen sind nach der jeweiligen Fragestellung gruppiert und nicht nach ihrem Datum.

**Vorher-Nachher, und nichts nach dem Datum: *Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport*.** [2026] UKUT 319 (LC), 26. August 2026. Ein 2,7-Acre-Streifen, entnommen aus 27 Acres für eine HS2-Umgehungsstrecke, Bewertungsstichtag 18. Mai 2022. Das Schiedsgericht führte eine Restwertbewertung vor und nach dem Stichtag durch – £10.150.000 gegenüber £190.000 – und sprach £9.960.000 zu, gegenüber einer Forderung von £12,8 Mio. und einem Angebot von £6 Mio. Zwei Grundstücke weisen Folgendes auf: Nichts, was nach dem Bewertungsstichtag eintrat, darf in die Berechnung einfließen, sodass spätere Zusicherungen bezüglich des Zugangs irrelevant waren; und ein auf Seniorenwohnanlagen spezialisierter Bauträger hätte das zurückbehaltene Grundstück nicht bedingungslos gekauft, wodurch der Wert „nach dem Stichtag“ feststand.

**Gewinnausfall bei „£“ in Höhe von 29,9 Mio.: *Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport*.** [2025] UKUT 376 (LC), 18. November 2025, im Anschluss an die vorläufigen Feststellungen in [2025] UKUT 138 (LC). Ein Anspruch gemäß Regel 6 auf eine Eisenbahnschwellenfabrik in Washwood Heath, Birmingham, wurde am 15. Mai 2020 erworben: Gewinn ohne Vorhaben £45.666.000 abzüglich Gewinn aus dem Vorhaben £15.733.000 — £29.933.000. Die methodische Annahme lautet, dass die Kosten vom Volumen abhängen; die vom Antragsteller angegebene feste Marge pro Einheit wurde abgelehnt, und ein Störungsmodell (in den Vereinigten Staaten: Umzugsbeihilfen), das davon ausgeht, dass dadurch der Schaden in jedem Fall mit reduzierter Produktionsmenge überbewertet wird.

**Wert für den Eigentümer, nicht für einen Käufer: *WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport*.** [2026] UKUT 207 (LC), 26. Juni 2026. Ein durch die Enteignung erloschenes Unternehmen wurde auf der Grundlage eines nachhaltig erzielbaren EBITDA von £491.167 mit einem Multiplikator von 5,5 bewertet — £2.701.419 — ausdrücklich als Wert für den Eigentümer und nicht für einen Käufer auf dem freien Markt, wobei Schattenverluste in Höhe von £1.330.524 den Gesamtwert auf £4.907.348 erhöhten. Der Multiplikator wurde für ein Unternehmen festgelegt, das niemand kaufen wollte.

**Sanierungskosten anstelle des Wertminderungsbetrags: *Brookhouse v Environment Agency*.** [2026] UKUT 209 (LC), 12. Juni 2026, gemäß dem Wasserressourcengesetz von 1991.

Das Gericht setzte den Wert ohne Wertminderung auf £1.850.000 fest, basierend auf Vergleichsobjekten mit einem Preis von etwa £320 pro Quadratfuß – und wies damit die Schätzungen der Sachverständigen in Höhe von £1,4 Mio. und £1,9 Mio. zurück – und sprach anschließend Sanierungskosten in Höhe von über £3,2 Mio. anstelle eines Wertminderungsbetrags zu, da dies der tatsächlich erlittene Verlust war. Sanierungskosten, die den unbeeinträchtigten Wert übersteigen, sind ungewöhnlich, und die Begründung sollte gelesen werden, bevor man sich darauf stützt.

**Die Bauleistungen, zu Selbstkosten: *Samra v Sandwell MBC*.** [2026] UKUT 83 (LC), 27. Februar 2026, Bewertungsstichtag 7. Mai 2014. Eine vereinbarte Bemessungsgrundlage von £400.000, abzüglich £54.000, zuzüglich £121.000 für die eigenen Arbeiten der Kläger – Vorarbeiten zum Selbstkostenpreis und Nebengebäude zum halben Selbstkostenpreis – ergab einen Gesamtwert von £467.000, mit einem Grundverlust von £33.675. Es wurde davon ausgegangen, dass der hypothetische Käufer sich die Sanierungskosten mit den Nachbarn teilt, was eine Annahme hinsichtlich des Marktes und nicht hinsichtlich des Anspruchstellers darstellt. Die Entschädigungskosten ergaben sich gemäß [2026] UKUT 323 (LC).

**Gegen mechanische Schlussfolgerungen: *Khan v Wolverhampton City Council*.** [2025] UKUT 335 (LC), 9. Oktober 2025. Ein Wert bei gutem Zustand von £235.000 abzüglich Reparaturkosten von £84.356 ergab £150.000, doch das Gericht warnte davor, die Sanierungskosten rechnerisch vom Sanierungswert abzuziehen: Ein Käufer bewertet das Risiko und die Verzögerung ebenso wie die Rechnung ein, und der Abzug ist eine Beurteilung, keine einfache Subtraktion.

**Eine bereits festgestellte Wertminderung wird weiterhin außer Acht gelassen: *Nofax Station Road Ltd v LB Barnet*.** [2025] UKUT 241 (LC), 28. Juli 2025, Bewertungsstichtag 1. November 2019. Vorher-Nachher-Vergleich bei einem Restwert von £2,1 Mio. gegenüber einem verbleibenden Wert von £590.000: £1.510.000, bei Gebühren von £62.845,20 und einem Grundverlust von £75.000. Der grundsätzliche Punkt ist, dass ein durch das Vorhaben (in der US-amerikanischen Praxis das Projekt) verursachter Wertverlust, der sich bereits vor dem Bewertungsstichtag am Markt niederschlug, dennoch gemäß § 6A unberücksichtigt bleibt – die Welt ohne das Vorhaben wird rekonstruiert, nicht lediglich beobachtet.

**Keine Entschädigung bei einer Wegerechtsvereinbarung: *Miller v National Grid Electricity Distribution*.** [2026] UKUT 265 (LC), 16. Juli 2026, gemäß dem Elektrizitätsgesetz von 1989. Als Wertminderung wurden £43.800 als Prozentsatz des unbeeinträchtigten Werts ermittelt, über fünfzehn Jahre abgeschrieben und wieder aktiviert, zuzüglich einer Störung in Höhe von £5.000. Der Anspruch auf einen „kommerziellen Wert“, der auf den Einsparungen des Betreibers durch den Verzicht auf eine Trassenverlegung beruhte, wurde abgelehnt: Eine Wegerechtsentschädigung wird für das gewährt, was dem Eigentümer entgeht, nicht für das, was dem Nutzungsberechtigten erspart bleibt.

**Teil I und ein später verkauftes Haus: *Cochrane v Stockport MBC*.** [2025] UKUT 395 (LC), 2. Dezember 2025. Ein Verkauf aus dem Jahr 2024 unter £560.000 wurde zum Bewertungsstichtag am 16. November 2019 auf etwa £430.000 zurückindexiert; der Wert ohne Vorhaben betrug etwa £440.000, und die Wertminderung aufgrund physischer Faktoren belief sich auf £10.000 – 2,3 Prozent, gegenüber einer Forderung von £25.000. Ein späterer Verkauf ist der beste Nachweis für den „Nachher“-Wert und der schlechteste Nachweis für den „Vorher“-Wert.

**Kurz vermerkt.** *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC): Ein Unternehmen wurde aufgelöst, seine Unterlagen waren unzuverlässig, die Entschädigung belief sich auf £insgesamt 804.950, wovon £657.500 auf Aktien entfielen – und ein Anspruchsteller kann nicht sowohl die Aktien als auch die zukünftigen Gewinne erhalten, die er erzielt hätte. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC): Anspruch eines Hypothekengläubigers gemäß § 15 des Gesetzes von 1965, £45.000 auf der Grundlage von Vergleichswerten gegenüber einer Schuld von £76.164,80 – der Kreditgeber erhält den Wert, nicht den Kreditbetrag. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC): Die Entschädigung im Rahmen einer Baumschutzverfügung, die auf £30.000 festgelegt wurde, ist ein „Verfahren wegen schädigender Beeinträchtigung“ zur Deckung der Kosten.

**Die Fälle zu den Genehmigungsbescheiden.** Vier Entscheidungen zu Genehmigungsbescheiden für angemessene alternative Bebauungsvorhaben entlang der HS2-Strecke bringen die Welt der gestrichenen Vorhaben ins Laufen – eine in Old Oak Common in London, drei am Endbahnhof Curzon Street in Birmingham. In Old Oak Common lehnte das *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) den Bau von 722 Wohneinheiten aus Lärm- und Freiflächengründen ab und genehmigte stattdessen eine gewerbliche Nutzung; das *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) reduzierte ein 181.260 Quadratmeter großes Vorhaben auf etwa 138.000, da eine archäologische Untersuchung erforderlich gewesen wäre; *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) begrenzte die gemischte Nutzung auf 82.805 Quadratmeter; *Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) einigte sich auf 75.017. In jedem dieser Fälle tut das Tribunal das, was ein Bewerter bei seiner „Highest-and-Best-Use“-Analyse leistet, und zwar mit der Strenge einer planungsrechtlichen Untersuchung, und die Bescheinigung legt dann die Annahmen für die anschließende Wertermittlung fest.

*Auswirkungen für Gutachter.* Insgesamt werden im englischen „Jahr“ vier Grundsätze dargelegt. Der Bewertungsstichtag ist eine Grenze, und nichts, was dahinter liegt, zählt. Ein Vorher-Nachher-Vergleich muss auf zwei echten Bewertungen basieren, nicht auf einer Bewertung und einer rechnerischen Ableitung. Der Wert für den Eigentümer ist ein anderer Wert als der Wert für einen Käufer, und das Tribunal wird angeben, welchen Wert es anwendet. Und die Welt ohne Vorhaben ist eine Konstruktion, sodass Marktnachweise, die bereits durch das Vorhaben beeinflusst sind, korrigiert und nicht einfach akzeptiert werden.

**Quelle** — Alle oben genannten Entscheidungen des Upper Tribunal (Lands Chamber) wurden in den offiziellen Texten auf „Find Case Law“ eingesehen: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312>.

**Ersitzung: *Brown v Ridley* [2025] UKSC 7.** 26. Februar 2025, Lord Briggs. Gemäß dem Land Registration Act 2002, Anhang 6, Absatz 5(4)(c), reicht jeder Zeitraum von zehn Jahren, in dem eine begründete Überzeugung bestand und der in den Zeitraum der Ersitzung fällt, aus. Die Behandlung dieses Themas fällt hier kurz aus, da es sich um eine Frage des Eigentumsrechts handelt – vor der Wertermittlung: Es geht darum, welches Recht besteht, das bewertet werden soll.

**Quelle** — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7>.

**Identifiziert: Entscheidungen zum Mietrecht, die außerhalb des Bewertungsbereichs dieser Abteilung liegen.** Das Vorliegen jedes der folgenden Punkte wurde überprüft; jeder ist in einer Zeile aufgeführt, da das Mietrecht als solches außerhalb des Bewertungsbereichs dieser Abteilung liegt. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (27. August 2026, Lord Briggs): Ein Antrag auf das Recht zur Verwaltung (RTM) wird nicht durch die unterlassene Zustellung einer Einladungsmitteilung ungültig, wobei der Ansatz aus der Rechtssache „*Soneji*“ auf gesetzliche Verstöße angewendet wird. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (13. März 2026): Die Bedeutung des Begriffs „Gebäude“ gemäß Teil I des Landlord and Tenant Act 1987. *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575: Eine nicht ausgeübte Verlängerungsoption stellt keine „Vereinbarung“ im Sinne von § 28 des Mietrechtsgesetzes von 1954 dar. *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662: Vorgeschriebene Angaben zur Kautions- und wesentliche Einhaltung der Vorschriften.

**Quelle** — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662>.

## Schottland

Dieser Abschnitt befasst sich mit Schottland, einem der drei Rechtsgebiete des Vereinigten Königreichs, das sich von England und Wales unterscheidet und über ein eigenes Enteignungs- und Bewertungssystem verfügt: Die Entschädigung für Enteignungen wird durch die Land Compensation (Scotland) Acts von 1963 und 1973 geregelt, das Enteignungsverfahren durch den „Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act von 1947“, und die Raumordnung durch den Town and Country Planning (Scotland) Act von 1997. Streitige Entschädigungsfragen werden vom Lands Tribunal for Scotland entschieden. Der Crofting and Scottish Land Court Act von 2026 (asp 17; königliche Zustimmung vom 18. Mai 2026) sieht in Abschnitt 57 die Zusammenlegung des Scottish Land Court und des Lands Tribunal for Scotland vor; ob diese Zusammenlegung bereits eingeleitet wurde, konnte für diese Ausgabe nicht überprüft werden, und das Tribunal veröffentlicht zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Ausgabe weiterhin Entscheidungen unter seinem eigenen Namen.<sup>1</sup> Primärquellen für diesen Abschnitt sind [legislation.gov.uk](http://legislation.gov.uk), die Entscheidungsdatenbank des Tribunals unter [lands-tribunal-scotland.org.uk](http://lands-tribunal-scotland.org.uk) sowie die Publikationsseiten der schottischen Regierung unter [gov.scot](http://gov.scot). Dieser Abschnitt liefert die schottischen Informationen, die in der obigen Anmerkung zum Umfang angekündigt wurden.

**Reform des Enteignungsrechts: Konsultation abgeschlossen, ein einziges Gesetz versprochen.** Die Konsultation der schottischen Regierung zur Reform des Enteignungsrechts lief vom 19. September bis zum 19. Dezember 2025. Am 26. August 2026 veröffentlichte sie den Bericht „Reform des Enteignungsrechts in Schottland: Der Weg in die Zukunft“, zusammen mit einer Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der Konsultation. „The Way Forward“ bekräftigt die Verpflichtung, Gesetzesvorlagen vorzulegen, um die bestehende fragmentierte Gesetzgebung durch ein einziges Enteignungsgesetz zu ersetzen, das die Verfahren für Enteignungsbescheide (CPO – das Instrument, mit dem Grundstücke enteignet werden) und die Entschädigung zusammenfasst, sowie die Entschädigungsregeln durch die Kodifizierung jahrzehntelanger Rechtsprechung zu modernisieren. In Bezug auf die Wertermittlung heißt es in dem Dokument, dass die Art und Weise, wie gesetzliche Entschädigungszahlungen berechnet werden, sowie das Ausmaß, in dem die CPO-

<sup>1</sup>[legislation.gov.uk](http://legislation.gov.uk) — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17>.

Entschädigung den „Hope Value“ (Wert, der der Aussicht auf eine wertvollere zukünftige Nutzung zuzuschreiben ist) berücksichtigt, weiterer Prüfung bedürfen und dass Untersuchungen zum „Hope Value“ in Auftrag gegeben werden.<sup>2</sup>

*Auswirkungen für Gutachter.* Die Entschädigungsregelung, nach der schottische Enteignungen bewertet werden – derzeit die Gesetze von 1963 und 1973 sowie die dazu gehörende Rechtsprechung – soll gesetzlich neu geregelt werden, und die Behandlung des Ertragswerts ist ausdrücklich offen. Alles bleibt zukunftsorientiert: Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Artikels liegt noch kein Gesetzentwurf vor. Ein Gutachten zu Grundstücken, die in Schottland von Enteignung betroffen sind, sollte darauf hinweisen, dass es von der derzeitigen Regelung ausgeht und dass eine Reform angekündigt, aber noch nicht in Kraft getreten ist.

**Die Art der Nutzung ist im Pachtvertrag festgelegt: *Archyfield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd*.** [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lord Duthie und Herr C C Marwick FRICS, Entscheidung vom 26. Februar 2024. Archyfield war Mieter des Millennium Hotels am George Square in Glasgow im Rahmen eines 125-jährigen Mietvertrags, der bis 2109 lief. Gemäß der Network Rail (Glasgow Queen Street Station) Verordnung von 2017, die gemäß dem Transport and Works (Scotland) Act von 2007 erlassen wurde, erwarb Network Rail den in den 1970er Jahren errichteten Anbau des Hotels und riss ihn ab; der Mieter machte eine gesetzliche Entschädigung für die Enteignung seiner Anteile an dem abgerissenen Teil geltend; eine vorläufige Entschädigung war bereits gezahlt worden. Die Parteien waren sich einig, dass der Umfang der Instandhaltungspflicht des Mieters gemäß Klausel (THIRD) des Mietvertrags wesentlichen Einfluss auf die Grundlage und die Höhe der fälligen Entschädigung haben würde, und beantragten eine vorläufige Entscheidung. Das Gericht stellte fest, dass die Klausel einen uneingeschränkten, objektiven Instandhaltungsstandard vorschreibt: Die Einschränkung durch Bezugnahme auf den Zustand der Räumlichkeiten bei Bezug wird nur durch einen Zustandsbericht; ein solcher Bericht wurde jedoch nie erstellt, und der Zustand der Räumlichkeiten im Jahr 1984 kann nun nicht mehr durch äußere Beweismittel an dessen Stelle nachgewiesen werden.<sup>3</sup>

*Auswirkungen für Gutachter.* Die Entschädigung für ein zwangsweise enteignetes Pachtrecht entspricht dem Wert dieses Rechts, wie er im Pachtvertrag festgelegt ist, und hier wurde die vorgängige Frage – welche Instandhaltungspflicht das Pachtrecht belastete – als Frage der Vertragsauslegung geklärt, bevor eine Wertermittlung erfolgen konnte. Ein Bewerter, der mit der Ermittlung der Entschädigung beauftragt ist, darf die Antwort auf eine solche Frage nicht einfach voraussetzen; die zugrunde gelegte Annahme (oder die erzielte Feststellung) sollte angegeben werden, da sie den Wert des Pachtrechts unmittelbar beeinflusst.

**Keine Entschädigung für die Kosten der Einhaltung von Auflagen: *William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers*.** [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lord Duthie und Herr C C Marwick FRICS, 17. Dezember 2025. Der Antragsteller betreibt einen Whinstone-Steinbruch in Sheep Hill, Dunbartonshire, in dessen Bereich sich ein denkmalgeschütztes Bauwerk (eine vitrifizierte Festung) befindet. Die Genehmigung für den Steinbruchbetrieb, der zur vollständigen Beseitigung der Festung führen würde, wurde am 31. August 2023 erteilt, vorbehaltlich der Auflagen, archäologische Untersuchungen und Dokumentationen durchzuführen. Der

<sup>2</sup>gov.scot — <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/responses-summary>, <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/>.

<sup>3</sup>Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02>.

Antragsteller machte gemäß § 7 des „Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979“ einen Anspruch auf Entschädigung für Aufwendungen, Verluste und Schäden geltend – im Wesentlichen die Kosten für die Erfüllung der Auflagen. Das Gericht stellte fest, dass § 7(3) den Anspruch ausschließt: Der Anspruch nach dieser Bestimmung hängt davon ab, dass die Bebauung ohne Genehmigung rechtswidrig ist, nicht von den Kosten der Auflagen, und die Entschädigung ist auf Fälle beschränkt, in denen die Bebauung tatsächlich untersagt ist. Der Antrag wurde als unbegründet abgewiesen (im schottischen Verfahren ein Anspruch, der rechtlich in der vorgebrachten Form keinen Erfolg haben kann).<sup>4</sup>

*Auswirkungen für Gutachter:* Wird die Genehmigung zur Nutzung von Flächen, die unter Denkmalschutz stehen, unter Auflagen erteilt, stellen die Kosten für die Einhaltung dieser Auflagen keinen ersatzfähigen Schaden gemäß § 7 Abs. 3 dar; sie sind im Rahmen der Entwicklungsbewertung des Bergbaubetriebs als Kosten für die Erlangung der Genehmigung ein Bewertungsobjekt und nicht Gegenstand eines Anspruchs gegen den Staat. Die Entscheidung verdeutlicht zudem die Enge der gesetzlichen Grundlagen für eine Entschädigung außerhalb des Enteignungsgesetzes: Jede stützt sich auf ihren eigenen Wortlaut.

**Übertragung großer Grundbesitze eingeschränkt — verabschiedet, jedoch weitgehend noch nicht in Kraft: Gesetz zur Landreform (Schottland) von 2025.** Das Gesetz zur Landreform (Schottland) von 2025 (asp 15; königliche Zustimmung vom 16. Dezember 2025) fügt in das Landreformgesetz (Schottland) von 2003 eine Regelung für die Verwaltung und Übertragung großer Grundstücke ein. Nach den eingefügten Bestimmungen dürfen Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 1.000 Hektar (Abschnitt 67H(2): „Grundstücke, deren Fläche 1.000 Hektar übersteigt“) nur dann übertragbar werden, wenn eine Parzellierungsentscheidung vorliegt – eine Entscheidung der schottischen Minister gemäß den eingefügten §§ 67N, 67O oder 67T darüber, ob das Grundstück in Parzellen übertragen werden soll. Der neu eingefügte § 67X sieht eine Entschädigung für Verluste vor, die auf einen Parzellierungsbeschluss zurückzuführen sind, und der neu eingefügte § 67W regelt die Einlegung eines Rechtsbehelfs gegen einen Beschluss, wonach Grundstücke nur in Parzellen übertragen werden dürfen. Verpflichtungen zur Einbindung der Bevölkerung sowie Landbewirtschaftungspläne gelten für große Grundstücke gemäß separaten, neu eingefügten Bestimmungen. Der bisherige Inkrafttretungszeitraum ist eng gefasst: Die Verordnung zum Land Reform (Scotland) Act 2025 (Inkrafttreten Nr. 1) von 2026 (SSI 2026/119 (C. 11)) setzt die §§ 8, 9 und 12 — Aufgaben der Landkommissare und eine Musterabgabe für Hüttenpachtverträge — ab dem 16. März 2026 in Kraft; die Regelungen zur Übertragung und Parzellierung sind noch nicht in Kraft.<sup>5</sup>

*Auswirkungen für Gutachter.* Wird die Parzellierung eingeleitet, stellt sie eine direkte Einschränkung der Vermarktbarkeit von Grundstücken dar, die die Hektar-Schwelle überschreiten: Der Eigentümer ist möglicherweise nicht in der Lage, den Besitz als Ganzes zu verkaufen, und der Wert der einzelnen Teile im Rahmen einer vorgeschriebenen Parzellierung muss nicht unbedingt dem Wert des Ganzen entsprechen. Die eingefügte Ausgleichsbestimmung (§ 67X) wird diese Differenz gesetzlich beziffern. Bis zum Inkrafttreten sollte in einem Gutachten über einen in Frage kommenden Grundbesitz vermerkt werden, dass die Regelung verabschiedet, aber noch nicht in Kraft ist.

**Hinweise zum Erfassungsumfang (Schottland).** Entscheidungen des Lands Valuation Appeal Court, des Court of Session und des Obersten Gerichtshofs des Vereinigten Königreichs zu schottis-

<sup>4</sup>Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07>.

<sup>5</sup>legislation.gov.uk — the Act, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15>; commencement, <https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119>.

chen Berufungsverfahren wurden für diese Ausgabe nicht erfasst. Die Entscheidungsdatenbank des Lands Tribunal for Scotland wurde zum Zeitpunkt der Überprüfung mit einem falsch konfigurierten Sicherheitszertifikat bereitgestellt (das ein Zertifikat für eine nicht zugehörige Hosting-Domain enthielt); die oben zitierten Entscheidungen wurden dennoch direkt aus dieser Datenbank abgerufen und vollständig oder in den relevanten Teilen gelesen, und die Zitate werden so wiedergegeben, wie das Tribunal sie veröffentlicht.

## Nordirland

Dieser Abschnitt befasst sich mit Nordirland, einem der drei rechtlichen Gebiete des Vereinigten Königreichs, das sich von England und Wales unterscheidet und über ein eigenes System der Enteignung und Wertermittlung verfügt. Grundstücke werden in der Regel durch eine „Vesting Order“ erworben (eine Anordnung, die selbst das Eigentumsrecht überträgt und deren Inkrafttreten den Bewertungsstichtag festlegt), und strittige Entschädigungsfragen werden vom Lands Tribunal für Nordirland entschieden, das gemäß dem „Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964“ eingerichtet wurde. Die Entschädigungsvorschriften sind in der „Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982“ festgelegt: Artikel 6 enthält die Bewertungsvorschriften, einschließlich Regel (2), die auf dem Marktwert basiert; Artikel 8 regelt die Trennung und die Wertminderung (Wertminderung des zurückbehaltenen Grundstücks – wobei „Trennung“ den Schaden durch die Aufteilung eines Grundstücks bezeichnet und „Wertminderung“ die Wertminderung des zurückbehaltenen Grundstücks durch den Erwerb oder die Bauarbeiten); Artikel 18 regelt die Beeinträchtigung (in den Vereinigten Staaten als „Severance Damages“ oder „Damages to the Remainder“ bezeichnet), die durch die Durchführung von Bauarbeiten verursacht wird, sofern gemäß Artikel 8 keine Entschädigung zu zahlen ist. Die Entschädigung für Erschließungswerte ist in einem eigenen Gesetz geregelt, dem Land Development Values (Compensation) Act (Nordirland) von 1965 (c. 23). Die Raumordnung wird durch den Planning Act (Nordirland) von 2011 (c. 25) geregelt. Die Grundsteuer basiert auf der Rates (Nordirland) Order 1977 geregelt, die von Land & Property Services (LPS), der Steuerveranlagungs- und Bewertungsbehörde des Finanzministeriums, verwaltet wird; Wohnimmobilien werden auf der Grundlage des Kapitalwerts besteuert, wobei Einsprüche gegen Entscheidungen des Northern Ireland Valuation Tribunal (NIVT) beim Lands Tribunal eingelegt werden können. Primärquellen für diesen Abschnitt sind die Entscheidungsseiten der Justiz von Nordirland unter [judiciaryni.uk](http://judiciaryni.uk), [legislation.gov.uk](http://legislation.gov.uk) sowie die Seiten des Finanzministeriums unter [finance-ni.gov.uk](http://finance-ni.gov.uk).

**Eine vollständige Aufstellung der Entschädigungsposten nach einzelnen Grundstücken: *Logan v Department for Infrastructure*.** R/1/2023, Grundstücksgericht für Nordirland (Henry Spence MRICS Dip.Rating IRRV (Hons)), 22. August 2025. Grundstücke an sechs Standorten in der Nähe von Ballymena wurden für den Ausbau der A26 von Glarryford zur A44 Drones Road enteignet; die Enteignungsverfügung vom 28. November 2013 trat am 7. Januar 2014, dem Bewertungsstichtag, in Kraft. Die Antragsteller forderten £2,150,667 unter den Posten Übertragungswert, Trennung, Beeinträchtigung und Störung; die Zahlen des Ministeriums beliefen sich auf insgesamt £422,955. Das Gericht sprach £1,002,325 zu. Drei Punkte sind für die Bewertung von Bedeutung. Erstens, die Methode: Der Bewerter des Ministeriums ermittelte den Marktwert der betroffenen Wohnungen, indem er den Kapitalwert aus dem Katasterverzeichnis nahm und 10 Prozent hinzufügte; das Gericht hielt dies nicht für „eine angemessene Methode zur Ermittlung des Kapitalwerts einer Immobilie“ — „[d]er Kapitalwert sollte durch Vergleich mit Marktverkäufen ermittelt werden.“ Zweitens, das Ausmaß der Wertminderung: Das Gericht bezifferte die Wertminderung des verbleibenden Gewerbekomplexes auf 20 Prozent eines Kapitalwerts von £2,930,000 Kapitalwert

(£586,000), wies die geforderten 40 Prozent zurück und wandte 15 bis 20 Prozent auf die anderen behaltenen Immobilien an, darunter eine Immobilie, deren direkter Straßenzugang ohne Übertragung von Grundstücken gesperrt wurde und die gemäß Artikel 18 des Gesetzes „ mit 20 Prozent eines Wertes von £145,000 entschädigt wurde. Drittens: keine Doppelzählung: Ein Anspruch auf Entschädigung für entgangene Mieteinnahmen in Höhe von £81,915 wurde auf null festgesetzt, da das Gericht der Ansicht war, dass dieser Verlust bereits in der Bewertung der Beeinträchtigung und der Abtrennung berücksichtigt wurde und darüber hinaus nicht durch genaue Beweise belegt war.<sup>6</sup>

*Auswirkungen für Gutachter.* Die Entscheidung dient als Arbeitsvorlage für eine Entschädigungs-bemessungsgrundlage in Nordirland: Marktwert gemäß Artikel 6 Absatz 2 zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs, Abtrennung und nachteilige Beeinträchtigung als prozentuale Wertminderung des Kapitalwerts des verbleibenden Grundstücks sowie Beeinträchtigung nur für Verluste, die nicht bereits in den Grundstücksposten erfasst sind, und nur bei Vorliegen von Beweisen. Die Methodik gilt allgemein: Ein gesetzlich festgelegter, angehobener Bewertungsbetrag ist kein Nachweis für den Marktwert – ein Vergleich mit Marktverkäufen hingegen schon.

**Der Bewertungsstichtag ist das Datum der Bescheinigung des Bewerter:** *Commissioner of Valuation v McAteer* . VT/2/2023 (Teil 2), Grundstücksgericht für Nordirland (Henry Spence MRICS Dip.Rating IRRV (Hons)), 5. Juni 2024. Ein Häuschen in der Nähe von Newry war vom NIVT aus der Bewertungsliste für Wohnimmobilien gestrichen worden, wobei der Zustand und die Umstände der Immobilie zum Zeitpunkt der Einlegung der Beschwerde berücksichtigt wurden. Auf die Beschwerde des Kommissars hin – die unwidersprochen blieb, nachdem der Steuerzahler seine Beschwerde zurückgezogen hatte – stellte das Tribunal fest, dass das NIVT einen Rechtsfehler begangen habe: Der richtige Stichtag sei das Datum der Bescheinigung des Bewerter des Bezirks, die Anlass für den Einspruch gegeben habe, nämlich der 5. Oktober 2020, zu welchem Zeitpunkt die Immobilie so zu bewerten sei, wie sie tatsächlich sei – „*rebus sic stantibus*“ (in dem Zustand, in dem die Dinge stehen). Auf dieser Grundlage waren spätere Ereignisse (ein geplanter Baubeginn, ein Antrag auf eine einstweilige Verfügung sowie eine im Rahmen einer Baugenehmigung aus dem Jahr 2020 Baugenehmigung genehmigt wurde) waren irrelevant; die Immobilie war ein steuerpflichtiges Grundstück in wirtschaftlichem Besitz; und gemäß den Absätzen 7 und 12 von Anhang 12 der „Rates (Northern Ireland) Order“ 1977 ist der Kapitalwert der Verkaufspreis auf dem freien Markt unter den gesetzlich festgelegten Annahmen, einschließlich eines angenommenen durchschnittlichen Zustands der inneren Substanz, unabhängig vom tatsächlichen inneren Zustand. Es wurde angeordnet, die Immobilie mit einem Kapitalwert von £105,000 erneut in die Bewertungsliste aufzunehmen.<sup>7</sup>

*Auswirkungen für Gutachter.* Zwei Grundsätze der gesetzlichen Wertermittlung werden erneut bekräftigt: der Zeitpunktsgrundsatz – Zustand und Umstände werden zum gesetzlichen Stichtag festgelegt, nicht bei der Anhörung – sowie der Annahmengrundsatz – die gesetzliche Reparaturannahme ersetzt den tatsächlichen inneren Zustand der Immobilie. Beides sind gesetzlich festgelegte Wertgrundlagen, keine Ermessensentscheidungen des Bewerter, und beides kann dazu führen, dass der ermittelte Wert von dem abweicht, was eine Marktbesichtigung nahelegen würde.

**Ermittelt: Kosten im Anschluss an einen Entschädigungsantrag.** Das Vorliegen der folgenden Punkte wurde überprüft; sie werden in einer Zeile aufgeführt, da es sich um Kosten und

<sup>6</sup>judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023> (Entscheidung PDF-Link auf dieser Seite).

<sup>7</sup>judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2> (PDF-Datei mit der Entscheidung, auf die von dieser Seite aus verwiesen wird).

nicht um eine Wertermittlung handelt. *Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (Teile 1 und 2), Grundstücksgericht für Nordirland (Herr Spence), 13. Oktober und 3. November 2025: Aufteilung und Höhe der Kosten in einer Entschädigungssache bezüglich der Derrygowan Road, Randalstown.<sup>8</sup>

**Hinweise zum Erfassungsumfang (Nordirland).** Entscheidungen des High Court und des Court of Appeal von Nordirland wurden für diesen Teil nicht erfasst. Keine Entscheidung aus den Jahren 2024–2026 gemäß dem Land Development Values (Compensation) Act (Nordirland) 1965 in den veröffentlichten Entscheidungen des Lands Tribunal, die für diesen Teil geprüft wurden; dies ist lediglich das Ergebnis der Recherche und stellt keine Aussage darüber dar, dass keine solche Entscheidung existiert.

## 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.*

**Bewertung: Die Bewertungspunkte des Jahres.** Die Bewertungsentscheidungen der Landeskammer aus den Jahren 2025–26 sind einzeln betrachtet unbedeutend, zusammen jedoch ein Leitfaden. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] UKUT 70 (LC) wies das von dem Bewertungsobjekt selbst im November 2017 abgeschlossene Vermietungsgeschäft zurück £90.000 als „auffälligen Ausreißer“ nach dem Bewertungsstichtag und passte die Vergleichsobjekte linear an, um £109.000 zu erreichen — die tatsächliche Miete lag unter dem Marktniveau. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) lehnte sowohl die unbereinigten Mieten nach dem Bewertungsstichtag als auch die vom Sachbearbeiter daran vorgenommenen Wachstumsanpassungen ab und legte den Wert auf £16.000 fest. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC) entschied, dass in Fällen, in denen Vergleichsobjekte keine Hilfe bieten, die abgeschriebenen Anschaffungskosten einer Ausstattung der Kategorie B als Maßstab für den Mietaufschlag dienen und *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) bestätigte, dass für ausgestattete Büroräume ein Aufschlag gilt, um den die Vergleichsobjekte angepasst werden müssen. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) wertete zwei Lagerhausmieten mit einer dreimonatigen Ausstattungszulage und über zehn Jahre verteilten Anreizen auf £65,75 pro Quadratmeter ab und zog anschließend noch 12,6 Prozent vom Endwert ab. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) erfasste ein Lagerhaus im Rahmen eines £171.916 Sanierungsprojekts bei £1. Und *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) bewertete eine Ausbildungsakademie auf der Grundlage des Auftragnehmers bei einer Kapitalminderung von 4,4 % – statt 2,6 % –, da es sich nicht um eine Bildungseinrichtung handelte — £191.000 gegenüber den vom Tribunal festgesetzten £113.000.

**Einnahmen und Ausgaben unter Berücksichtigung einer Risikoprämie: *Bay Farm Power v Prescott*.** [2026] UKUT 238 (LC), 29. Juni 2026. Anaerobe Biogasanlagen, bewertet nach dem Einnahmen- und Ausgabenverfahren, wobei der aufteilbare Saldo durch fiktive Kapitaleinlagen einschließlich Betriebskapital und einer Risikoprämie von fünfzehn Prozent aufgeteilt wird: £270.000 und £129.000. Für einen Bewerter, der noch nie eine von einem Gericht durchgeführte Bewertung auf der Grundlage von Einnahmen und Ausgaben gesehen hat, ist dies die Lektüre der Wahl.

---

<sup>8</sup>judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1>; <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2>.

**Stempelsteuer auf den Marktwert, nicht auf den Kaufpreis: *Tower One St George Wharf v HMRC*.** [2025] EWCA Civ 1588, 10. Dezember 2025. Gemäß der Anti-Missbrauchs-Bestimmung bezog sich die Abgabe auf den Marktwert von etwa £200 Mio. statt auf die Gegenleistung von £30,2 Mio.; eine Veranlagung in Höhe von £8 Mio. blieb bestehen. Wenn ein Gesetz den Preis durch den Marktwert ersetzt, bildet der vom Bewerter ermittelte Wert die Steuerbemessungsgrundlage, und es besteht kein Verhandlungsspielraum für eine Herabsetzung.

**Pflegeheime: Immobilien und Geschäftswert: *Nellsar v HMRC*.** [2025] UKUT 164 (TCC), 2. Juni 2025. Bei der Aufteilung zwischen Immobilien und Geschäftswert muss die Immobilie als identifizierbarer Vermögenswert nach der Gewinnmethode unter Berücksichtigung ihres Vermarktungspotenzials bewertet werden, nicht auf der Grundlage der abgeschriebenen Wiederbeschaffungskosten. Die Meinungsverschiedenheit zwischen den Parteien verdeutlicht, warum: Die HMRC bezifferte den Immobilienwert eines Heims auf £1.865.000 und den Geschäftswert auf £75.000 Geschäftswert; der Steuerpflichtige unter £840.000 und £1.100.000. Der Wert einer geschäftsbezogenen Immobilie besteht größtenteils aus ihrem Geschäftspotenzial, und die Umwandlung dieses Potenzials in Geschäftswert war die Aufteilung, die das Gericht abgelehnt hat.

**Gemeindesteuer, kurz gefasst.** Eine auffällige Immobilie bleibt in der Liste, wenn sie nach angemessener Instandsetzung bewohnbar wäre ([2026] EWHC 993 (Admin)); und ob ein Anbau eine Einheit mit dem Haus bildet, wird anhand der aktuellen Sachlage entschieden, nicht danach, wie es einst in der Liste aufgeführt war ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

**Nordirland — Einsprüche gegen den Kapitalwert.** Zwei Entscheidungen des Bewertungsgerichts vom 20. Juli 2026 wiesen Einsprüche zurück, bei denen frühere Herabsetzungen – auf £50.000 und £80.000 – als angemessen erachtet wurden und kein offensichtlicher Fehler festgestellt wurde. Das schottische Grundstücksgericht erließ im Berichtszeitraum keine Entscheidung zur Grundsteuerbewertung.

*Auswirkungen für Gutachter.* An der Bewertungslinie kommt die Disziplin bei der Auswahl von Vergleichsobjekten am deutlichsten zum Tragen. Die eigene Miete des Bewertungsobjekts ist ein Anhaltspunkt, kein endgültiges Ergebnis; spätere Nachweise werden angepasst oder ausgeschlossen, niemals für bare Münze genommen; und wo die Beweislage nicht ausreicht, greift das Tribunal auf Kostenangaben zurück, nicht auf Vermutungen. Dieselben Regeln gelten bei jedem Einspruch gegen einen Steuerbescheid, werden dort jedoch selten so deutlich formuliert.

**Quelle** — Alle in den offiziellen Texten auf „Find Case Law“ nachzulesen — Espresso Rooms: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70>; Wei Xiaoli: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291>; Hitchings gegen Shoosmiths: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224>; Dyer: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158>; Robert Dyas: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163>; BNPPDS: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104>; Formela-Osbourne: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200>; Bay Farm Power: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238>; Tower One: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588>; Nellsar: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164>; Harnocz: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993>; Haley: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383>; McCoy und Byrne, Bewertungsgericht Nordirland: <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224> und <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825>.

**Reval2026 – eine Neubewertung von Nichtwohngebäuden wurde angekündigt, dann ausgesetzt.** Land& Property Services führt eine Neubewertung aller gewerblichen Immobilien in

Nordirland durch („Reval2026“), wobei die steuerpflichtigen Werte an die Mietwerte zum 1. April 2024 (dem Stichtag der Wertermittlung – dem Datum, auf das sich die Wertermittlung bezieht) und einem neuen Bewertungsverzeichnis, das am 1. April 2026 in Kraft treten soll. Auf der Reval2026-Seite des Finanzministeriums heißt es: „Am Donnerstag, 29. Januar 2026 kündigte Finanzminister John O’Dowd eine Unterbrechung des Reval-2026-Verfahrens an.“<sup>9</sup>

*Auswirkungen für Gutachter.* Welche Liste für die Bewertung von Gewerbeimmobilien in Nordirland maßgeblich ist – und somit auf welchen vorangegangenen Bewertungsstichtag sich der steuerpflichtige Wert bezieht – ist zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Ausgabe aufgrund der angekündigten Aussetzung noch ungeklärt. Jede mit der Grundsteuerbewertung zusammenhängende Analyse (Grundsteuer als Aufwand im Ertragswertverfahren oder steuerpflichtiger Wert als Kontrollgröße) sollte angeben, auf welche Liste und welchen Bewertungsstichtag sie sich stützt.

**Ermittelt: Gesetzgebung zu Gewerbesteuern und Gebäudesicherheit.** Das Vorhandensein jedes der folgenden Gesetze wurde überprüft; jedes wird kurz beschrieben. Das Gesetz über Gewerbesteuern (Steuerpflicht für leerstehende Immobilien) (Schottland) von 2026 (asp 1; königliche Zustimmung 7. Januar 2026) enthält Bestimmungen über die Verpflichtung von Eigentümern leerstehender Immobilien zur Zahlung von Gewerbesteuern – ein Faktor für die Haltekosten leerstehender Gewerbeimmobilien. Das Gesetz über die Gebäudesicherheitsabgabe (Schottland) 2026 (asp 14; königliche Zustimmung am 13. Mai 2026) führt die schottische Gebäudesicherheitsabgabe ein, eine Steuer, die im Zusammenhang mit einem Schritt im Bauaufsichtsprozess nach dem Bau oder nach Umbauarbeiten zur Schaffung bestimmter neuer Gebäude erhoben wird, wobei die Einnahmen an die schottischen Minister für Ausgaben im Bereich der Gebäudesicherheit zu zahlen sind – ein Kostenposten in schottischen Entwicklungsbewertungen, der in seiner Zweckbestimmung dem nachstehend beschriebenen Rechtsstreit um die Finanzierung der Gebäudesicherheit in England und Wales entspricht.<sup>10</sup>

## 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.*

**Verstöße gegen das „Red Book“, eine Zahl in Klammern: *Skykomish v Gerald Eve***. [2025] EWHC 1031 (Ch), 1. Mai 2025. Ein Mezzanine-Kreditgeber klagte auf der Grundlage einer Bewertung von 16.580.000 gemäß dem „£“ für studentische Mietwohnungen vom 18. Februar 2015 stammte. Der Bewerter räumte ein, dass keine Besichtigung stattgefunden hatte – ein Verstoß gegen das „Red Book“ – und dass er unzureichend auf die Bodenrente und die Mietanpassungsklauseln hingewiesen hatte. Die Klage wurde dennoch abgewiesen. Das Gericht gab dem Sachverständigen des Beklagten den Vorzug und stellte fest, dass der tatsächliche Wert bei £15,1 Mio. liege, sodass £16,58 Mio. innerhalb der Spanne liege und der Wert nicht fahrlässig ermittelt worden sei; der Auftragsbrief sei zwar in anderer Hinsicht verletzt worden, doch seien diese Verstöße „nicht die Ursache des Schadens“ gewesen. Der eigene Sachverständige des Kreditgebers, der eine Discounted-Cashflow-Analyse vorgenommen hatte, fand keine Berücksichtigung. Eine frühere Bewertung derselben Immobilie mit einem Wert von £16,57 Mio. wich um £10.000 ab.

<sup>9</sup>Department of Finance — NI Reval2026, <https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026>.

<sup>10</sup>legislation.gov.uk — <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1>; <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14>.

**Der Kostenvoranschlag des Überwachungsgutachters belief sich auf £2,5 Mio.: *Eiger Funding v Ridge and Partners*.** [2026] EWHC 609 (TCC), 16. März 2026. Kein Bewerter, sondern ein für die Fondsüberwachung zuständiger Sachverständiger, dessen Schätzung der Fertigstellungskosten in Höhe von etwa £2,9 Mio. im Gegensatz zu einem Referenzwert von £5,4 Mio. stand und der sich in einem Interessenkonflikt befand. Schadensersatz in Höhe von 2,5 Mio. £ an einen Kreditgeber, der 12,9 Mio. £ vorgestreckt hatte. Der Fall ist das Spiegelbild von *Skykomish*: Das Vertrauen war echt, und es war dieses Vertrauen, das die Haftung begründete.

**Insolvenzverwalter, Richtpreise und der Sachverständige des Kreditnehmers: *Fairmont v Venus Bridging*.** [2025] EWCA Civ 1513, 26. November 2025. Die Insolvenzverwalter boten die Immobilie zu einem Richtpreis von £4,75 Mio. an, basierend auf Bewertungen von £4,6 Mio. bis £5,3 Mio.; das beste Gebot lag bei £5,025 Mio.; der Sachverständige des Kreditnehmers nannte £7,23 Mio. Der Verkauf wurde nicht untersagt – die Schwelle liegt bei offensichtlicher Unfairness, und eine konkurrierende Wertermittlung, wie viel höher sie auch sein mag, stellt keine solche dar.

**Kurz vermerkt.** *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) ist ein Zwischenurteil in einem laufenden Rechtsstreit: eine Bewertung aus dem Jahr 2018 bei £23,75 Mio. gegenüber einem angeblichen tatsächlichen Wert von £16,9 Mio., etwa £6,2 Mio., die aufgrund eines Beleihungsauslaufs geltend gemacht werden – ein Fall, den man im Auge behalten sollte. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch): Verkauf durch einen Hypothekengläubiger zu £1 Mio. auf der Grundlage eines Berichts aus dem Jahr 2018, gegenüber einer Bewertung aus dem Jahr 2017 von £2 Mio.; Haftung festgestellt, Höhe vorbehalten. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch): Ein Hypothekengläubiger, der zu £40 Mio. verkauft, muss einen zusätzlich zum Preis erhaltenen nichtmonetären Vorteil rechnungsmäßig berücksichtigen – eine Hauptverkehrsstraße im Wert von £2,4 Mio. –, doch ein angeblicher „Preisnachlass“ in Höhe von £2 Mio. wurde mangels Beweisen zurückgewiesen.

*Auswirkungen für Bewerter.* Der Fall „*Skykomish*“ ist ein Musterbeispiel. Das Gericht stellte tatsächliche Verstöße gegen den Auftragsvertrag fest – keine Besichtigung, eine unzureichende Warnung –, und dennoch hatte der Bewerter Erfolg, da der ermittelte Wert selbst ein Wert war, zu dem ein kompetenter Bewerter hätte gelangen können, und die Verstöße keinen Schaden verursacht hatten. Das ist ein zweiseitiges Schwert: Ein Verfahrensfehler führt nicht automatisch zu einer Haftung, solange kein falscher Wert oder ein Schaden vorliegt, der sich aus dem Fehler ergibt, und ein vertretbarer Wert rettet keinen Bewerter, dessen Verfahrensfehler tatsächlich den Schaden verursacht hat.

**Quelle** — *Skykomish*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031>; *Eiger*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609>; *Fairmont*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513>; *ICG*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346>; *Conditioning House*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260>; *Brooke Homes*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305>. Alle offiziellen Texte.

**Sale-and-Rent-Back und der spätere Käufer.** Das Berufungsgericht entschied am 23. März 2026, dass ein Rückforderungsanspruch gemäß § 26 des Financial Services and Markets Act 2000 – wonach eine Vereinbarung, die über einen nicht zugelassenen „Sale-and-Rent-Back“-Anbieter geschlossen wurde, nicht durchsetzbar ist – gilt nicht für einen späteren Käufer der Immobilie: Die ursprünglichen Eigentümer konnten das Haus nicht von der Partei zurückfordern, an die es weiterverkauft worden

war. Die Rückabwicklung endet dort, wo das Eigentumsrecht durch den Markt weiterveräußert wurde.

**Quelle** — Sale-and-rent-back: <https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal>. Der Eintrag stützt sich auf juristische Berichterstattung und nicht auf einen Urteilstext, der von dieser Abteilung gelesen wurde.

## Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

**Die Steuerklasse von 15 Prozent: *Bratt v Jones*.** [2025] EWCA Civ 562, 2. Mai 2025. Der Optionspreis für ein Grundstück mit 82 Einheiten wurde auf £4.075.000 festgesetzt; der Richter stellte fest, dass der korrekte Wert bei £4.746.860 lag. Die zulässige Bandbreite wurde auf zehn bis fünfzehn Prozent festgelegt, wobei fünfzehn Prozent zugrunde gelegt wurden; die Bewertung lag um 14,15 Prozent zu niedrig, befand sich jedoch innerhalb der Bandbreite, und die Klage wurde in beiden Instanzen abgewiesen. Das Berufungsgericht bekräftigte den „*Bolam*“-Maßstab und die These, dass die Wertermittlung „eine Kunst und keine Wissenschaft“ sei.

*Auswirkungen für Gutachter.* Vergleichen Sie dies mit der niederländischen Bandbreite von zehn Prozent und der deutschen Abweichung von zwanzig Prozent, die im europäischen Teil der Serie erwähnt wurden. Drei Rechtssysteme, drei Ansätze und jeweils ein Spielraum zwischen zehn und zwanzig Prozent. Ein Bewerter, der sich um ein Siebtel irrt, handelt in England nicht fahrlässig; bei einem Fünftel wahrscheinlich schon. Der englische Wert ist der größte, und das Berufungsgericht hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er nicht festgeschrieben ist.

**Experten, die zu viel wussten: *Regal BA v Zhang*.** [2026] EWHC 1446 (Ch), 23. Juni 2026. Zwei Bewerter, die die Werte auf £10,25 Mio. und £14,75 Mio. bezifferten, wurden aufgrund ihrer Kenntnis der von ihren Auftraggebern vorgebrachten Standpunkte als „beeinflusst“ angesehen und nur gering gewichtet; das Gericht zog den Wiederverkaufspreis als die eigene Antwort des Marktes vor. Ein Sachverständiger, der die Schriftsätze gelesen hat, bevor er sich eine Meinung gebildet hat, hat sich nach dieser Argumentation bereits eine Meinung gebildet.

**Kurz angemerkt:** *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) ist eine Klage wegen Fahrlässigkeit von Rechtsanwälten, doch das Gericht ermittelte einen Marktwert für September 2016 auf der Grundlage widersprüchlicher Gutachten und zog den Sachverständigen, der das Residualmodell anwandte, dem Wert von 3,875 Mio. aus £vor. Die Aufsichtsentscheidungen der RICS für diesen Zeitraum konnten nicht abgerufen werden – die Seiten der Institution waren nicht verfügbar – und es wurde keine Entscheidung zur Expertenimmunität nach dem Muster von „*Jones v Kaney*“ gefunden.

**Quelle** — Bratt gegen Jones: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562>; Regal BA: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>; Gordeno: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136>. Alle offiziellen Texte.

## Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

**Kein Abschlag für einen Verkauf, den niemand in Betracht zieht: *NI v AD*.** [2025] EWHC 2997 (Fam), 31. Oktober 2025. Beide Sachverständigen wandten einen Minderheitsabschlag von dreißig Prozent auf eine Beteiligung an; das Gericht wies dies zurück, da kein Verkauf in Betracht gezogen wurde und der Abschlag einen Verlust bemisst, den der Inhaber niemals erleiden wird. Für das Familienheim wurde ein Wert von 4,1 Mio. £ vereinbart, der Bewertungsstichtag auf den 31. Dezember 2023 festgelegt und der Multiplikator auf den Mittelwert der Sachverständigen von 8,0 gesetzt.

**Der gewährte Rabatt: *Michael v Michael*.** [2025] EWCA Civ 1668, 18. Dezember 2025. Eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft im Wert von £30,5 Mio. — der Ehemann gab £28,9 Mio. an, die Ehefrau £47 Mio. — einschließlich £5 Mio. für den Entwicklungswert eines Grundstücks, £8 Mio. netto für ein anderes sowie eines Minderheitsrabatts von zwanzig Prozent im Wert von £3,8 Mio. Die Zulassung der Berufung wurde abgelehnt. In Verbindung mit *NI v AD* lautet die Auffassung, dass es sich bei dem Abschlag um eine Tatsachenfeststellung bezüglich der Beteiligung handelt, nicht um eine Konvention bezüglich Minderheitsbeteiligungen.

***Wells* Beteiligung und die bereits im Preis eingepreiste Illiquidität: *Culligan*.** [2025] EWFC 1, 14. Januar 2025, und im Berufungsverfahren [2026] EWCA Civ 948, 24. Juli 2026. Anteile an einer privaten Gesellschaft mit einem Wert von 19 Mio. „£“ nach dem internationalen Bewertungsstandard, basierend auf Nachweisen aus der Finanzierungsrunde, ohne weiteren Illiquiditätsabschlag, da die Finanzierungsrunde bereits eine Preisbildung vorgenommen hatte. Das Berufungsgericht stellte fest, dass es keinen Grundsatz gibt, wonach die Aufteilung der Anteile in Form von Sachleistungen ein letztes Mittel sei, und änderte die Anordnung in eine gleichmäßige Aufteilung der Anteile, wobei das Haus im Wert von 7 Mio. £ verkauft wurde.

**Kurz notiert.** *BS v CL* [2025] EWFC 215: Die Gutachter bei €(2,24 Mio.) und €(4,05 Mio.) kamen auf €(3 Mio.) überein; eine Wohnung, die für €(6,7 Mio.) gekauft und mit €(4,8 Mio.) bewertet wurde, wurde als echter Verlust anerkannt; eine Aufteilung im Verhältnis 58:42 für das Illiquiditätsrisiko. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): Ein Wohnhaus im Wert von £3,5 Mio., wobei das Gericht einen Mittelwert ablehnte, der die Kosten für eine mögliche Entfernung eines Strommasts berücksichtigt hätte. *AB v CD* [2025] EWFC 958: Die vom Sachverständigen vorgenommene Bewertung der Nettoverbindlichkeiten eines Wohnwagenpark-Unternehmens wurde zugunsten tatsächlicher Marktangebote von £3,3 Mio. bis £5,75 Mio. abgelehnt, da Bewertungen von Privatunternehmen zu den „anfälligsten“ Beweismitteln zählen, die ein Gericht erhält. *Kroupeevea v Kroupeevev* [2026] EWFC 85: ein Wohnhaus im Wert von etwa £14,9 Mio., eine portugiesische Villa im Wert von £10,5 Mio. und russische Immobilien im Wert von £16,3 Mio.; die Vergleichsobjekte der Ehefrau wurden akzeptiert, wobei nachteilige Schlussfolgerungen hinsichtlich der Nichteinhaltung der Pflichten durch den Ehemann gezogen wurden.

*Auswirkungen für Gutachter.* Das englische Familiengericht ist das in dieser Umfrage skeptischste Forum in Bezug auf Abschläge. Eine Illiquidität, die bereits im Preis berücksichtigt ist, wird nicht doppelt abgezogen; ein Minderheitsabschlag wird abgelehnt, wenn kein Verkauf stattfinden wird; und Marktangebote haben Vorrang vor einem Modell. Ein Bewerter, der im Rahmen von finanziellen

Ausgleichsmaßnahmen beauftragt wird, sollte damit rechnen, dass jeder Abschlag anhand der Frage geprüft wird, *wer diesen Verlust tatsächlich tragen wird und wann*.

**Quelle** — NI gegen AD: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997>; Michael: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668>; Culligan: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1> und <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948>; BS gegen CL: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215>; TF gegen SF: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659>; AB gegen CD: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958>; Kroupeevea: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85>. Alle offiziellen Texte.

## Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

**Nachlasswert gegen den Sachverständigen: *Key v Key*.** [2026] EWHC 2098 (Ch), 14. August 2026. Eine Immobilie, die zur Nachlassfeststellung bei £2m vorgelegt wurde; das Gericht akzeptierte den vom Sachverständigen ermittelten Wert von £1.650.000, entschied, dass der angemessene Preis dem Marktwert bei leerstehender Immobilie entspricht, und bestellte einen unabhängigen Verwalter. Der Nachlasswert ist eine Behauptung des Testamentsvollstreckers, keine Feststellung, und er weicht vor Beweisen zurück.

**Zwei Termine, ein landwirtschaftlicher Betrieb: *Hodgson v Hodgson*.** [2026] EWHC 922 (Ch), 23. April 2026. Ein einziger gemeinsamer Sachverständiger bewertete einen Landwirtschaftsbetrieb zum Zeitpunkt des Todes am 20. Oktober 2020 auf £1.075.000 und am 12. Juni 2025 auf £1.250.000. Die Klage scheiterte an der Auslegung des Testaments, doch die beiden Zahlen verdeutlichen, wie sich viereinhalb Jahre auf einen landwirtschaftlichen Betrieb auswirken und warum der Bewertungsstichtag die erste Frage in jedem Nachlassauftrag ist.

**Kurz notiert.** *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch): Ein Cottage in £775.000 bis £800.000 im Jahr 2019, verkauft für £972.000 im Jahr 2021; der Testamentsvollstrecker trug £49.990,90 der Baukosten und zahlte eine Nutzungsmiete in Höhe von £64.500. *Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC), bestätigt in [2026] EWCA Civ 894: eine £1,8 m Wohnimmobilie innerhalb des Nachlasses im Rahmen des Wohnungsbauprojekts, die Schuld aus dem Schuldschein ist abzugsfähig — keine Neubewertung des Grundstücks. *Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC): Steuerfreibetrag für Gewerbeimmobilien bei Ferienvermietungen abgelehnt; die Einheitswerte zum Zeitpunkt des Todes von £290.000 bis £450.000 sind unstrittig. Es wurde keine Entscheidung aus diesem Zeitraum zu Abschlägen für verbundene Immobilien oder Miteigentum gefunden.

**Quelle** — Key: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098>; Hodgson: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922>; Fisher: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508>; Elborne: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59> und <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894>; Tanner: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukfft/tc/2025/328>. Alle offiziellen Texte.

## Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern und über Abfindungen

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

**Die Kneipe, die Miete und kein Minderheitenrabatt: *Re BS Enterprises Ltd*** . [2026] EWHC 1851 (Ch), 22. Juli 2026. Ein Antrag wegen ungerechtfertigter Benachteiligung in einer Quasi-Personengesellschaft, deren Vermögenswert eine Kneipe war: das Eigentumsrecht an £610.000 als Investition und £875.000 bei freiem Besitz, eine Marktmiete von £65.000 pro Jahr gegenüber einer kumulierten Unterzahlung von etwa £142.750 sowie ein Auskauf zum 24. März 2026 ohne Minderheitsabschlag. Die beiden Zahlen für das Eigentumsrecht sind zutreffend: Das gleiche Gebäude ist ohne seinen Mieter um vierzig Prozent mehr wert, und welche Zahl maßgeblich ist, hängt davon ab, was das Gericht bezüglich der weiteren Verwendung des Gebäudes anordnet.

**Kein Rabatt bei Privatverkäufen: *Rued v Dormer*** . [2026] EWHC 1074 (Ch), 8. Mai 2026. Bei der Auflösung einer Grundstückerschließungsgesellschaft sollte ein Grundstück von einem unabhängigen vereidigten Gutachter zum Marktwert bei freiem Besitz bewertet werden, ohne Abzug dafür, dass der Verkauf an einen Gesellschafter und nicht auf dem freien Markt erfolgte, und die Option des Gesellschafters konnte nur zu diesem vollen Wert ausgeübt werden.

**Kurz angemerkt.** *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch): Ein Handelsunternehmen – und kein Immobilienunternehmen – wandte dieselbe Logik der Quasi-Personengesellschaft an: Bewertungsstichtag 31. März 2025, £289.000, kein Minderheitsabschlag. *Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) stellte eine ungerechtfertigte Benachteiligung bei einer familiengeführten Immobiliengesellschaft fest und behielt sich die Wertermittlung vor.

**Quelle** — BS Enterprises: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851>; Rued: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074>; Stevens: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231>; Taylor: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106>. Alle offiziellen Texte.

## Versicherung, Sachschaden, umweltbedingte Wertminderung und vertragliche Schadensersatzansprüche

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

Das Vereinigte Königreich liefert in dieser Übersicht die umfassendste Sammlung von Fällen zu Wertminderung und Schadensersatzansprüchen, und mehrere der nachstehenden Urteile stützen sich auf einen anderen Maßstab als den Unterschied zwischen zwei Werten.

**§ 84: Was eine geänderte Vereinbarung wert ist.** Die Entscheidungen der Landskammer zur Änderung von Vereinbarungen aus dieser Zeit sind eine anschauliche Lektion über den Unterschied zwischen einer Minderung und einem Prozentsatz. In der Rechtssache „*Harrison-Ellis v Hunt*“ [2025] UKUT 295 (LC) bezifferte der Sachverständige der Einspruchsteller den Verlust auf zehn Prozent von £2,3 Mio. — £230.000; der zugesprochene Betrag belief sich auf £25.000. In der Rechtssache „*Crossland v Fritchley*“ [2026] UKUT 22 (LC) beliefen sich zehn Prozent von £545.000 auf etwa 2,66 Prozent: £15.000. In der Rechtssache „*Williams v Thompson-Hall*“ [2026] UKUT 260 (LC) gaben die Sachverständigen den Wert mit null an, und £172.000 – zehn Prozent des Immobilienwerts zuzüglich £52.000 – wurden beide abgelehnt, zugunsten von £10.000. In *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) sprach £10.000, £5.000 und £3.500 für den Verlust an Wohnqualität statt für eine Wertminderung zu, da die Methodik der Sachverständigen nicht stichhaltig war; *Davies*

*v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) senkte £50.000 auf £5.000. In mindestens sieben weiteren Anträgen wurde kein Schadenersatz zugesprochen, und in *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) wurde die auf einer „Ransom-Basis“ beruhende Beweisaufnahme eines Sachverständigen schlichtweg als irrelevant eingestuft.

*Auswirkungen für Gutachter.* Eine Zehn-Prozent-Faustregel für die Aufhebung von Grunddienstbarkeiten wurde nun vom Gericht in jedem Fall aus dem Zeitraum, in dem sie geltend gemacht wurde, zurückgewiesen. Das Gericht verlangt eine Wertminderung, die sich aus Beweisen bezüglich des begünstigten Grundstücks ableitet, und wenn diese fehlen, spricht es einen bescheidenen Betrag für den Erholungswert zu. Ein Sachverständiger, der einen Prozentsatz vorlegt, präsentiert eine Schlussfolgerung auf der Suche nach einer Methode.

**Verbleibender Wertminderungsbetrag nach Sanierung: *Wilson v HB (SWA)*.** [2025] EWCA Civ 1360, 29. Oktober 2025. In Bezug auf Brandschutzmängel erkannte das Berufungsgericht an, dass „ein verbleibender Wertverlust ... ein zulässiger Schadensersatzposten ist“, selbst nach der Sanierung – und strich daraufhin die vorgelegte Aufstellung über £317.000, da diese zu falschen Zeitpunkten geltend gemacht worden war und nachdem die Sanierung bereits vereinbart worden war. Der Grundsatz gilt weiterhin; die Klage wurde jedoch abgewiesen.

**Sanierungskosten und ein Weiterverkauf als Antwort des Marktes.** *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC): Fundamentmängel wurden durch eine Untermauerung behoben (£423.243), da ein Abriss unverhältnismäßig wäre. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch): Ein fehlgeschlagener Kauf, bemessen als £16,9 Mio. Vertragspreis abzüglich eines £10,16 Mio. Wiederverkaufserlöses — etwa £6,7 Mio. — der Wiederverkauf wurde als Markttest akzeptiert; das Gericht befand jedoch, dass die Aussagen zweier Sachverständiger widersprüchlich waren.

**Knöterich und Versicherung.** *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 lehnte die Übernahme der Behandlungskosten in Höhe von £2.635 ab, da die Übergriffe bereits vor der Kenntnisnahme durch den Gemeinderat stattgefunden hatten, und legte keinen Wertminderungsbetrag fest. Hinsichtlich der Wiederherstellung gegen Entschädigung und der Unterversicherung wurde für den Zeitraum *nichts festgestellt* : Der einzige in Frage kommende Fall, *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm), befasste sich mit Anfechtung und Verjährung, ohne dass eine Wertfeststellung getroffen wurde. Die schottische Rechtsprechung zu Eigentumsbedingungen führte zu einer Ablehnung der Entschädigung mangels Beweisen für einen Wertverlust („*Scott and Allen v Gordon-Duff*“ [2025] LTS 18) und zu keiner Entschädigungszusage.

**Quelle** — Entscheidungen gemäß § 84, alle abrufbar unter „Find Case Law“ auf [ukut/1c](https://ukut/1c): 2025/295, 2026/22, 2026/260, 2025/339, 2026/51, 2026/182 sowie die Urteile ohne Schadenersatz unter 2026/310, 2026/287, 2026/139, 2026/270, 2025/242, 2025/209, 2025/121; Wilson: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360>; Mallas: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581>; Regal BA: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>; Sateeshkumar: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39>; Mode Management: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035>; Scott and Allen: <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09>.

**Verhandlung über Schadenersatz statt Wertminderung: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd*.** [2025] EWHC 1724 (Ch), Richter Fancourt, 8. Juli 2025 — Lichtrechte (Dienstbarkeiten für Lichteinfall) in Bankside Yards, London. Ein Antrag auf eine einstweilige Verfügung zum Abriss oder zur Reduzierung des Arbor-Turms wurde abgelehnt, und das Gericht sprach stattdessen einen Verhandlungsschadenersatz zu — wobei sich der Schadenersatz

nach dem Preis richtete, den die Parteien vernünftigerweise für die Freigabe des Rechts ausgehandelt hätten: £500,000 an die Powells und £350,000 an Cooper (Absatz 384; die Zahlen lauten so). Die Methode basierte auf einer hypothetischen Verhandlung zum Stand August 2019, ausgearbeitet anhand von *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 und der Rechtsprechung in der Rechtssache „*Wrotham Park*“ zu solchen Entschädigungssummen. Der Richter wies den vom Bauträger geltend gemachten Buchwertmultiplikator sowie die Ansprüche der Kläger auf ein Drittel des Wertzuwachses aus der Bebauung (£9,41 Mio. und £6,59 Mio.) zurück; er legte einen bescheidenen Anteil des Bauterritoriumsgewinns von etwa £30–40 Mio. — £1,25 Mio., im Verhältnis 58:42 — fest und nahm dann Abstand, um die Zahlen auf £500,000 und £350,000 zu mildern. Ein Wertverlust der Wohnungen der Kläger wurde obiter (nebenbei, nicht als Teil der Entscheidung) auf lediglich £60,000 und £20,000 festgestellt; die zugesprochene Entschädigung belief sich auf etwa das Achtfache des Wertverlusts.

*Auswirkungen für Gutachter.* Der Kern der Wertermittlung in diesem Fall besteht darin, dass ein Gericht es abgelehnt hat, den Wertverlust als Maßstab für den Schaden heranzuziehen. Zwei unterschiedliche Größen spielen hier eine Rolle: die Auswirkung der Rechtsverletzung auf den Wert der Immobilie des Klägers und der Preis, den eine Freigabe des Rechts in Verhandlungen erzielt hätte – wobei sich Letzteres eher am Gewinn des Bauträgers als am Verlust des Klägers orientiert. Ein Gutachter, der in einer Rechtssache bezüglich des Lichtrechts beauftragt wird, muss wissen, welche der beiden Größen gefordert wird, da sie sich bei diesem Sachverhalt um etwa den Faktor acht unterscheiden und der Wertminderungsbetrag – die übliche Bewertungsmethode – nicht als Maßstab für den zugesprochenen Schadenersatz diene.

**Quelle** — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724>.

*Kosten, 5. März 2026.* Das Urteil [2026] EWHC 484 (Ch) entscheidet ausschließlich über die Kosten. Darin wird festgehalten, dass unter Berücksichtigung der vereinbarten Zinsen ein Urteil über die im Juli 2025 zugesprochenen Beträge in Höhe von £397.484,64 und £567.835,21 ergangen ist – die Beträge £350.000 und £500.000 zuzüglich Zinsen – gegen Forderungen von jeweils über 3 Millionen £ und Vergleichsangebote vor Klageerhebung in Höhe von 23.000 £ bis 36.000 £.

**Quelle** — *Cooper v Ludgate House Ltd* (Kosten), [2026] EWHC 484 (Ch), offizieller Text: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484>.

**Sanierungskosten als entscheidender Faktor für den Wert von Pachtgrundstücken: die Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem „Building Safety Act 2022“.** Zwei Urteile des Berufungsgerichts vom 8. Juli 2025 befassen sich mit der Aufteilung der Sanierungs- und Sicherheitskosten gemäß dem Gebäudesicherheitsgesetz 2022: *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 und *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856. In der Rechtssache „*Hippersley Point*“ entschied das Gericht mit Mehrheit (Nugee und Holgate, LJJ; Newey, LJ, stimmte aus diesem Grund nicht zu), dass Absatz 9 von Anhang 8 des Gesetzes den Stichtag auf den 28. Juni 2022 festlegt: Bereits gezahlte Nebenkosten bleiben unberührt, aber ab diesem Datum ist keine der entsprechenden Art mehr zu zahlen, unabhängig davon, ob die zugrunde liegenden Kosten bereits entstanden waren oder nicht. Die Berufung des Vermieters wurde zurückgewiesen. Der Oberste Gerichtshof des Vereinigten Königreichs erteilte am 6. November 2025 in beiden Fällen die Zulassung zur Berufung, und zwar ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der Rückwirkung (UKSC 2025/0156 und 2025/0157); die *Adriatic* ist für eine Verhandlung am 18. November 2026 angesetzt.

Zu Haftungsanordnungen im Bauwesen: In der Rechtssache „*Crest Nicholson Regeneration Ltd v*

*Ardmore Construction Ltd*“ [2026] EWHC 789 (TCC) (Technology and Construction Court) erließ Richter Constable am 1. April 2026 Anordnungen, darunter auch vorläufige Anordnungen, die vor Feststellung der Haftung ergangen waren; im Gegensatz dazu steht die Rechtssache „*BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd*“ [2025] EWHC 434 (TCC), in dem Auskunftsanordnungen gemäß § 132 des Gesetzes abgelehnt wurden.

*Auswirkungen für Gutachter.* Die Zuordnung der Sanierungskosten ist nun ein entscheidender Faktor für den Wert von Mietobjekten. Wer letztendlich die Kosten für die Sanierung eines mangelhaften Gebäudes trägt – Mieter, Vermieter, Bauträger oder Bauunternehmer – wird in diesem Rechtsstreit Bestimmung für Bestimmung geklärt, und die Frage der Rückwirkung, mit der sich der Obersten Gerichtshof, entscheidet darüber, welche historischen Kosten nicht mehr den Pächtern angelastet werden können. Ein Gutachten über eine betroffene Wohnung oder ein betroffenes Gebäude, das keine Angaben zu den Annahmen bezüglich der Sanierungshaftung enthält, lässt eine wesentliche Unsicherheit unberücksichtigt.

**Quelle** — [legislation.gov.uk](https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30) — Gesetz über die Gebäudesicherheit von 2022, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30>; die Entscheidungen, <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434>.

**Was gilt als „Gebäude“ und wer hat ein Vorkaufsrecht?** In der Rechtssache „*SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd*“ [2026] EWCA Civ 267 (Berufungsgericht, 13. März 2026) ging es um die Einheit, auf die sich das Vorkaufsrecht der Mieter gemäß § 5 Abs. 3 des Landlord and Tenant von 1987: Ein „Gebäude“ ist die funktional integrierte Gebäudehülle, sodass Block A getrennt von den Blöcken B, C und E stand. Die Definition legt den Vermögenswert fest, auf den sich das gesetzliche Recht – und jede Bewertung desselben – bezieht.

**Quelle** — *SGL 1*, offizieller Text: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267> und Berichterstattung: <https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article>.

**Schadensersatzansprüche aufgrund von Bergsenkungen sind keine einmalige Angelegenheit: *Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority*.** [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), R A Smith KC, Herr A Oswald FRICS und Frau D Lovell, 17. April 2025. Bei den zollverschlossenen Whisky-Reifungslagern von Diageo in Bonnybridge kam es in zwei Lagern zu Bodensenkungen und zu einem Erdfall. Diageo stellte gemäß § 40 des „Coal Mining Subsidence Act 1991“ einen Antrag auf Feststellung, ob die Behörde Sanierungsmaßnahmen gemäß § 2 ergreifen muss; eine Schadensanzeige gemäß § 3 wurde am oder um den 12. Mai 2020 zugestellt. In einer vorläufigen Anhörung zur Verjährung stellte das Gericht fest, dass der Anspruch auf Abhilfemaßnahmen in Bezug auf Schäden, die vor 2009 entstanden waren, verjährt war – da die Mitteilung mehr als sechs Jahre nach Eintritt dieses Schadens zugestellt worden war – ließ jedoch den Antrag hinsichtlich des Schadens im Jahr 2017 und hinsichtlich des Erdlochs zu, die nach der vereinbarten Sachverhaltsannahme nicht verjährt waren. In seiner Kostenabrechnung vom 1. Oktober 2025 ([2025] LTS 23) hielt das Gericht fest, dass sich die Argumente in der Anhörung auf das Argument des „einmaligen Schaden“ – ob der Anspruch als ein einmaliger Schaden zu behandeln sei –, bei dem die Antragsteller Erfolg hatten, und da es den Erfolg als geteilt ansah, sprach es Diageo seine Kosten für die Anhörung zu, gekürzt um 20 Prozent, wobei die Kosten für den Senior Counsel bestätigt wurden.<sup>11</sup>

<sup>11</sup>Lands Tribunal for Scotland — opinion, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COM.P.2023.02; expenses note, https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a>. See

*Auswirkungen für Gutachter.* Die Behebung von Bodensenkungen gemäß dem Gesetz von 1991 ist eine gesetzliche Verpflichtung der Coal Authority und keine Markttransaktion, und in der Entscheidung werden aufeinanderfolgende Schadensereignisse als Grundlage für separate, zeitlich getrennt geltend gemachte Ansprüche angesehen. Bei einer Immobilie über ehemaligen Kohleabbaugebieten lauten die Bewertungsfragen: Welche Schäden sind auf Kosten der Behörde behebbar, und wurde die Meldung rechtzeitig erfolgt? Ein altes, unbemerktes Schadensereignis kann dazu führen, dass die Kosten unverändert bleiben, während ein neuer Schaden die Frist neu laufen lässt. Eine Bewertung, die das „Risiko von Kohleabsenkungen“ als einen einzigen Abschlag behandelt, vermischt Verbindlichkeiten, die laut dieser Entscheidung datumsabhängig sind.

## Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

- **Herkunft.** Diese Ausgabe enthält Material, das vom Herausgeber bereitgestellt und anhand von Primärquellen überprüft wurde. Die Berichterstattung zu „Vereinigtes Königreich“ aus Ausgabe 1 wird für das Vereinigte Königreich durch diesen Teil ersetzt.
- **Schottland und Nordirland.** Diese **Themen** werden nun in eigenen Abschnitten oben behandelt (Entscheidungsurteile des Scottish Lands Tribunal und das Reformprogramm zur Enteignung; Entschädigungs- und Bewertungsentscheidungen des Northern Ireland Lands Tribunal). Das Berufungsgericht für Grundstücksbewertung (Lands Valuation Appeal Court) und die höheren Gerichte Nordirlands wurden, wie dort vermerkt, nicht erfasst.
- **Entschädigungssätze.** Die Konsultation des MHCLG zu Aufschub- und Kapitalisierungssätzen endet am 21. Oktober 2026; es sind keine Sätze vorgeschrieben und es gibt noch keinen Zeitpunkt für das Inkrafttreten der Gesetzes. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.
- **Anhängige Berufungsverfahren.** *ARC Time* liegt dem Berufungsgericht vor (Zulassung durch eine Sekundärquelle gemeldet, wie oben vermerkt); die Berufungsverfahren zum Building Safety Act liegen dem Obersten Gerichtshof des Vereinigten Königreichs vor, wobei *Adriatic* für den 18. November 2026 angesetzt ist.
- **Gerichte.** Entscheidungen des Upper Tribunal (Kammer für Grundstücksrecht) werden durchgehend wiedergegeben. Es wurden für diese Ausgabe keine Entscheidungen des First-tier Tribunal (Kammer für Immobilienrecht) erfasst.

---

the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.