

# Aktuelle nordamerikanische Gerichtsurteile

VON FRANZÖSISCH UND SPANISCH INS ENGLISCHE ÜBERSETZT (KI)

Die Texte aus Quebec und Mexiko sind gekennzeichnet und an der jeweiligen 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/ra628555

---

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



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

## Umfang und Quellen

Dieser Teil befasst sich mit den Vereinigten Staaten, Kanada und Mexiko. Sie beginnt mit drei Grundsatzserklärungen, die vorab dargelegt werden, damit jeder nachfolgende Punkt in seinem jeweiligen Kontext gelesen werden kann: die Bedeutung von Bewertungsnachweisen bei der „Encroachment“ – dem amerikanischen Begriff für die Ausübung des Enteignungsrechts, die Enteignung von Privateigentum durch den Staat, die in den meisten in dieser Ausgabe untersuchten Rechtsordnungen als „Expropriation“ oder „zwangsweise Aneignung“ bezeichnet wird; kanadische Entwicklungen im Bereich der Enteignung und im Eigentumsrecht; sowie die mexikanische Gesetzgebung und die damit verbundene Rechtsprechung. Anschließend folgen Entscheidungen aus den Jahren 2025–26 aus allen drei Ländern, gegliedert nach den acht Kategorien. Ausgabe 1 befasste sich mit vier US-amerikanischen Fällen: „*Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*“, dem Rechtsstreit um die Green-Rock-Naturschutzdienstbarkeit, dem Erwerb der Pimlico-Rennbahn durch Baltimore sowie „

*Braxton v. Bank of America*“ (der Name dieses Falles wurde in diesem Zyklus nicht erneut überprüft). Von diesen wird nur der erste erneut aufgegriffen, und zwar im Abschnitt „Kreditvergabe“, wo über die Entscheidung bezüglich der Schriftsätze berichtet wird. Der Beitrag erläutert die Position zu Sachverständigengutachten bei Enteignungsverfahren, vor dem Hintergrund derer das Vergleichsmaterial an anderer Stelle in dieser Ausgabe gelesen werden kann.

Die Verfahren in den Vereinigten Staaten finden auf Englisch statt. Die Unterlagen aus Quebec wurden auf Französisch und die aus Mexiko auf Spanisch verfasst und sind jeweils entsprechend gekennzeichnet; die Berichte aus Ontario liegen auf Englisch vor.

Primärquellen werden an der Stelle zitiert, an der sie verwendet werden. Verweise auf Rechtsfälle sollten anhand der offiziellen Berichte überprüft werden, bevor man sich darauf stützt.

## Enteignung

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

### Vereinigte Staaten — Enteignung und die Zulässigkeit von Bewertungsnachweisen

Die amerikanische Praxis bei Enteignungsverfahren stellt den Gutachter in den Mittelpunkt des Verfahrens, und zwar in einer Weise, wie es in den meisten der in dieser Ausgabe untersuchten Rechtsordnungen nicht der Fall ist. Beide Seiten legen Gutachten und Zeugenaussagen vor; der Tatsachenrichter – in vielen Rechtsordnungen sind dies Kommissare oder eine Jury, in anderen das Gericht ohne Jury – spricht auf der Grundlage dieser Beweise die seiner Ansicht nach gerechte Entschädigung zu.

Zwei Aspekte sind zum Vergleich erwähnenswert. Die „Highest and Best Use“-Analyse wird als Beweisfrage gerichtlich geklärt und ist nicht gesetzlich vorgeschrieben: Ein Wohngrundstück in einem Gebiet, das in eine gewerbliche Nutzung umgewidmet wurde, kann zum gewerblichen Wert entschädigt werden, wenn der Sachverständige des Eigentümers das gewerbliche Potenzial nachweist und die konkurrierenden Analysen zur höchsten und besten Nutzung die Beweisgrundlage für den Schiedsspruch bilden. Und in vielen Gerichtsbarkeiten konzentriert sich die Überprüfung in der Berufungsinstanz im Wesentlichen auf die Zulässigkeit von Sachverständigengutachten, wobei ein Schiedsspruch angefochten werden kann wegen fehlerhafter Zulassung oder Ausschluss von Bewertungsnachweisen, wegen eines Urteils, das nicht durch die Beweislage gestützt wird, oder wegen unrichtiger Belehrung über den Maßstab der angemessenen Entschädigung.

*Auswirkungen für Gutachter.* Nach amerikanischer Rechtsauffassung wird das Gutachten, sofern es zulässig ist, dem Tatsachenrichter vorgelegt, der es übernehmen kann. Wenn Gerichte die Methodik bereits in der Zulässigkeitsphase prüfen, kommt der Zulässigkeit entsprechend größere Bedeutung zu; in vielen Bundesstaaten beziehen sich Einwände gegen die Methodik eines Gutachters jedoch eher auf die Beweiskraft als auf die Zulässigkeit der Beweise.

**Quellen** — Interagency Land Acquisition Conference, *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (das „Yellow Book“), herausgegeben vom Justizministerium (offiziell, auf Englisch zu lesen): <https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf> ; aktuelle Ausgabe: <https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook> ; Justizministerium, Abteilung für Umwelt und natürliche Ressourcen, Bewertungsstelle: <https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit> .

## Kanada – eine Föderation, die sich gleichzeitig in zwei Richtungen bewegt

Kanadas Zivilrechtsprovinzen und seine Common-Law-Provinzen haben sich in jüngster Zeit hinsichtlich der Höhe des Schadenersatzes in unterschiedliche Richtungen entwickelt.

**Quebec: Die Abschaffung des Wertes für den Eigentümer.** Der Gesetzentwurf Nr. 22, das Gesetz über die Entschädigung bei Enteignung (*Loi concernant l'expropriation*), wurde am 25. Mai 2023 eingebracht, am 29. November 2023 verabschiedet und trat am **29. Dezember 2023** in Kraft, womit es das seit 1973 geltende Enteignungsgesetz (Expropriation Act) vollständig ersetzte.

Die zentrale Änderung betrifft die Bemessungsgrundlage. Nach der bisherigen Regelung basierte die Entschädigung auf dem „*valeur au propriétaire*“ – dem Wert für den Eigentümer –, der den Wert des Eigentums in den Händen des Eigentümers widerspiegelte, unter Berücksichtigung seiner bestmöglichen und rentabelsten Nutzung sowie etwaiger besonderer Vorteile, die es für diesen Eigentümer barg. Das neue Gesetz stützt die Entschädigung für das enteignete Recht auf den Marktwert (*valeur marchande*), der anhand der unmittelbaren Marktgegebenheiten ermittelt wird: Angebot, Nachfrage und Bedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt, während für Schäden, die direkt durch die Enteignung verursacht wurden, gesondert vorgesehen ist.

*Auswirkungen für Gutachter.* Quebec hat eine seit fünfzig Jahren geltende, auf den Eigentümer ausgerichtete Bewertungsmethode abgeschafft und durch den Marktwert ersetzt.

Der Weg ist wichtiger als das Ziel. Der Wert für den Eigentümer und der Marktwert sind keine zwei Schätzungen derselben Größe – sie beantworten unterschiedliche Fragen, und der erste Wert ist systematisch höher, wenn eine Immobilie in den Händen des Eigentümers mehr wert ist als auf dem Markt. Ein in Quebec tätiger Gutachter hat erlebt, wie sich die ihm gestellten Fragen grundlegend geändert haben, und Vergleichsobjekte, die nach dem alten Maßstab nur als sekundäre Belege dienten, sind nun der Maßstab selbst.

**Quelle** — French, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Davies Ward Phillips & Vineberg und Langlois Avocats zum Gesetzentwurf 22; Regierung von Québec announcements, <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec>

**Quelle** — Assemblée nationale du Québec, Gesetzentwurf Nr.° 22 (auf Französisch lesen): <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>.

**Ontario: Entschädigung für vier Personen, nicht für eine.** Das Gesetz über die Entschädigung bei Enteignung (*Expropriations Act*), RSO 1990, Kap. E.26, sieht vor, dass sich die Entschädigung auf Folgendes stützt: den Marktwert des Grundstücks; Schäden, die auf die Beeinträchtigung zurückzuführen sind; Schäden aufgrund von nachteiligen Auswirkungen (Entschädigung für den Wertverlust des Grundstücks, das der Eigentümer behält); sowie etwaige besondere Schwierigkeiten bei der Umsiedlung. Der Marktwert ist der Betrag, den ein williger Käufer einem willigen Verkäufer auf einem freien Markt zum Zeitpunkt der Enteignung zahlen würde, wobei gemäß § 14(4)(b) jegliche Wertsteigerung oder Wertminderung unberücksichtigt bleibt, die auf das Vorhaben zurückzuführen ist, das die Enteignung erforderlich macht — wobei das Vorhaben das öffentliche Projekt ist, das der Enteignung zugrunde liegt, und unabhängig von dem, was in der US-Praxis als „Project-Influence“-Regel (Regel zum Umfang des Vorhabens) bezeichnet wird. Der Schadenersatz für Wertminderung entschädigt für den Wertverlust des verbleibenden Grundstücks, wenn ein Teil enteignet wird, und steht nach der Rechtsprechung von „*Antrim Truck Centre*“ auch dann zu, wenn überhaupt kein Grundstück enteignet wird. Streitigkeiten werden vom Ontario Land Tribunal entschieden.

*Auswirkungen für Gutachter.* Die Anweisung von Ontario ist eine Anweisung zur Schadensersatzbemessung, bei der die Wertermittlung den ersten Abschnitt bildet, und keine Anweisung zur Wertermittlung mit zusätzlichen Punkten. Ein Gutachter, der den Marktwert angibt, hat Punkt (a) erfüllt und keinen der Punkte (b), (c) oder (d) behandelt; bei einer teilweisen Enteignung kann die nachteilige Auswirkung auf den verbleibenden Teil den Wert des enteigneten Teils übersteigen.

Die Auslegung der Entsprechung des gesetzlichen Vorhabens in New South Wales ist in „*Goldmate*“ () zu finden, über die in der Ozeanien-Rubrik dieser Ausgabe berichtet wird.

**Quelle:** — e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, konsolidierte Fassung (auf Englisch lesen): <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>.

**Innerhalb eines Bundes.** Quebec legt die Entschädigung für das enteignete Recht nun auf der Grundlage des Marktwerts fest und entschädigt Schäden, die direkt durch die Enteignung verursacht wurden, separat; Ontario behält vier gesetzlich festgelegte Entschädigungsposten bei, von denen der Marktwert einer ist. Sowohl das zivilrechtliche System in Quebec als auch das Common-Law-System in Ontario sind gesetzlich geregelt; die kanadische Verfassung garantiert keine Entschädigung bei Enteignung. Die beiden Provinzen entschädigen nun unterschiedlich für denselben Vorgang.

### Kanada – Was ist ein „fee simple“ und gilt es?

Zwei Rechtsprechungen kanadischer Gerichte im Untersuchungszeitraum befassen sich mit einer Frage, die noch vor allen anderen in dieser Ausgabe erörterten Maßnahmen steht: ob die Beteiligung, von der ein Eigentümer glaubt, sie zu besitzen, auch tatsächlich die Beteiligung ist, die ihm zusteht.

**Aboriginal-Anspruch auf Grundstücke im uneingeschränkten Eigentumsrecht (fee simple).** *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, verkündet am 7. August 2025 nach mehr als fünfhundert Verhandlungstagen, erklärte den Aboriginal-Anspruch „ auf einen Teil des beanspruchten Gebiets innerhalb der Stadt Richmond, der auch Grundstücke umfasst, die von privaten Parteien als „fee simple“ gehalten werden. Das Gericht befand die Eigentumsrechte Kanadas und der Stadt Richmond an bestimmten Grundstücken für mangelhaft und ungültig, erließ jedoch keine Anordnung gegen private Eigentümer, die nicht Partei des Verfahrens waren; es stellte fest, dass die Bestimmungen zur Unanfechtbarkeit des Land Title Act — wobei die Unanfechtbarkeit dem Torrens-Registrierungsprinzip entspricht, wonach die das Register selbst als endgültiger Nachweis des Eigentums gilt, sodass ein eingetragener Eigentümer in der Regel frei von nicht eingetragenen Ansprüchen ist — die streitigen Eigentumsrechte nicht vor dem Anspruch schützten, und setzte seine Erklärung, dass die Eigentumsrechte Kanadas und Richmonds mangelhaft und ungültig seien, für achtzehn Monate aus. British Columbia, Kanada und Richmond gehören zu den Parteien, die Berufung eingelegt haben.

**Quelle:** — Mandell Pinder LLP, Fallzusammenfassung zu „*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*“, 2025 BCSC 1490 (Kommentar; auf Englisch lesen): <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>.

In der Rechtssache „*J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*“, 2025 NBCA 129, verkündet am 11. Dezember 2025, bestätigte das Berufungsgericht von New Brunswick die Abweisung einer Klage auf *Feststellung* eines indigenen auf Grundstücke, die sich im uneingeschränkten Eigentumsrecht („fee simple“) der beklagten Industrieunternehmen befinden, mit der Begründung, dass eine solche Feststellung Rechte begründen würde, die mit dem uneingeschränkten Eigentumsrecht unvereinbar

wären. Die Wolastoqey-Kläger können weiterhin eine *Feststellung* des Eigentumsrechts als Grundlage für Entschädigungsansprüche gegen die Krone anstreben.

**Quelle:** — Berufungsgericht von New Brunswick, Urteil vom 11. Dezember 2025, 2025 NBCA 129 (amtlicher Wortlaut; in dieser Ausgabe nicht verlesen — siehe Anmerkung unten): <https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf>.

*Eine Anmerkung zum Geltungsbereich des Urteils aus New Brunswick.* Inwieweit das Urteil reicht – ob es die Koexistenz von indigenem Eigentumsrecht und uneingeschränktem Eigentumsrecht grundsätzlich ausschließt oder nur die Möglichkeit einer Erklärung in diesem Verfahren – ist in der Fachliteratur umstritten. Diese Abteilung hat das Urteil nicht gelesen, und die obige Zusammenfassung sollte nicht als Grundlage für diese Unterscheidung herangezogen werden.

*Auswirkungen für Gutachter.* Jede Wertermittlung in dieser Ausgabe geht von einem identifizierten Rechtsanspruch aus. Cowichan stellt diese Annahme selbst für eine bestimmte Kategorie von Grundstücken in British Columbia in Frage: Wenn die Bestimmungen zur Unanfechtbarkeit des Land Title Act einen eingetragenen Grundbesitz nicht vor einem Anspruch auf indigene Landrechte schützen, dann ist die Eintragung keine vollständige Angabe darüber, was sich im Besitz befindet. Es handelt sich um ein erstinstanzliches Urteil, dessen Feststellungen vorläufig ausgesetzt sind und gegen das Berufung eingelegt wurde; es ist noch nicht rechtskräftig.

Die bewertungsrechtliche Konsequenz besteht nicht darin, dass die betroffenen Grundstücke wertlos sind. Vielmehr muss das Rechtsverhältnis zunächst charakterisiert werden, bevor es bewertet werden kann, und die Reaktion des Marktes selbst – auf die Rechtstitelversicherung, auf die Kreditvergabe, auf die Vermarktbarkeit – wird zu einem Wertnachweis, wie dies bei unbelastetem uneingeschränktem Eigentumsrecht nicht der Fall ist. Die Verpflichtung des Gutachters ist allgemeiner Natur: Zunächst muss das Rechtsverhältnis ermittelt und anschließend bewertet werden. Ein Gutachten über ein betroffenes Grundstück, das den Wert eines unbelasteten uneingeschränkten Eigentums angibt, ohne die zugrunde liegende Annahme zu nennen, hat einen Wert für ein Rechtsverhältnis angegeben, das möglicherweise gar nicht existiert.

Die Angelegenheit ist Gegenstand eines Berufungsverfahrens und noch nicht geklärt. Dies ist an sich schon der wesentliche Sachverhalt für einen Bewerter, da eine ungeklärte Frage hinsichtlich der Art des Eigentumsrechts eine Bedingung für die Marktfähigkeit darstellt, unabhängig davon, ob sie letztendlich zum Nachteil des Inhabers des uneingeschränkten Eigentumsrechts entschieden wird oder nicht.

**Ersitzung von öffentlichem Grund:** „*Kosicki v Toronto (City)*“, 2025 SCC 28. Mit fünf zu vier Stimmen entschied der Oberste Gerichtshof, dass das Gesetz „*Real Property Limitations Act*“ von Ontario den Erwerb von kommunalen Parkflächen durch Ersitzung nicht grundsätzlich ausschließt. Die Rechtsmittelführer hatten 2017 ein Grundstück in Toronto erworben, dessen Maschendrahtzaun, der seit mindestens 1971 (errichtet irgendwann zwischen 1958 und 1971), einen Streifen in städtischem Besitz umschloss; dieses Grundstück war 1958 von einer Naturschutzbehörde enteignet und 1971 an die Stadt übertragen worden. Der erstinstanzliche Richter stellte fest, dass die herkömmlichen Voraussetzungen für eine Ersitzung erfüllt waren, wies den Antrag jedoch unter Berufung auf eine von der Rechtsprechung entwickelte Doktrin des „öffentlichen Nutzens“ ab, die sich auf frühere Rechtsprechung des Berufungsgerichts stützte; das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Der Oberste Gerichtshof hob das Urteil auf: Das Gesetz nimmt in § 16 bestimmte öffentliche Grundstücke von der Regelung aus – Brachland und unbebautes Land der Krone,

Straßenreserven, öffentliche Straßen – und städtische Parkanlagen gehören nicht dazu. Ein Gericht darf keine Ausnahme hinzufügen, die der Gesetzgeber nicht verabschiedet hat.

*Auswirkungen für Gutachter.* Die Entscheidung geht in die entgegengesetzte Richtung wie der Großteil dieser Untersuchung. An anderer Stelle nimmt der Staat dem Eigentümer etwas weg, und die Frage ist, was er dafür zahlen muss. Hier nimmt der Eigentümer etwas vom Staat, und die Frage ist, ob er dies darf. Die Antwort in Ontario lautet, dass er dies darf, sofern ein Gesetz nichts anderes vorsieht.

In der Praxis kommt es darauf an, dass ein seit langem bestehender Zaun ein eigentumsrechtlicher und nicht nur ein physischer Umstand ist und dass die Ausdehnung eines Grundstücks in beide Richtungen von der in der Eintragung angegebenen Ausdehnung abweichen kann. Kommunale Eigentümer besitzen Parkflächen nun vorbehaltlich einer laufenden Verjährungsfrist, was eine reale, wenn auch diffuse Auswirkung auf den Wert öffentlicher Grundstücksbestände und auf die Sorgfaltspflicht eines jeden Käufers hat, dessen Grundstücksgrenze eher durch Besitz als durch Vermessung festgelegt wurde.

**Quelle** — CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28 (auf Englisch lesen): <https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html>.

**Identifiziert, aber nicht verifiziert.** Kanadische Berichterstattung für den Zeitraum nennt außerdem: *Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 SCC 27, zu unter Wasser liegenden Uferstreifen als Nebenrechte gemäß Artikel 1718 des Zivilgesetzbuchs von Québec (C.C.Q.); eine Entscheidung des Berufungsgerichts von Ontario vom August 2026, mit der eine Verfassungsbeschwerde gegen das Gesetz von 2023 zurückgewiesen wurde, das fünfzehn Parzellen an den „Greenbelt“ zurückgab; sollte diese Entscheidung bestätigt werden, handelt es sich dabei um das nordamerikanische Analogon zur Schweizer „materielle Enteignung“-Frage — *materielle Enteignung*, bei der es sich um eine De-facto-Enteignung handelt, was in der US-Praxis als „inverse condemnation“ bezeichnet wird (eine regulatorische oder konstruktive Enteignung) – darüber wird in der Europa-Beilage dieser Ausgabe berichtet; *Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, in dem die Erfüllung aus Vertrag abgelehnt wurde, da nicht nachgewiesen wurde, dass eine Gewerbeimmobilie einzigartig sei – wobei Einzigartigkeit eher eine Bewertungsfrage als eine Rechtsbehelfsfrage ist; und *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, zur Frage, ob eine vierzig Jahre alte Mitteilung über ein Sicherungsrecht den Grund des Eigentumsrechts berührt. Eine gemeldete Ablehnung der Berufungszulassung in *Wolastogey* vom 28. Mai 2026 konnte nicht bestätigt werden und wird hier nicht herangezogen. Keines dieser Dokumente wurde im Original eingesehen.

## Entscheidungen von 2025–26 — Vereinigte Staaten, Kanada und Mexiko

**Der Überschuss aus einer Steuerversteigerung, gemessen am Auktionspreis: *Pung v. Isabella County*.** *Pung v. Isabella County*, 609 U.S. — (23. Juni 2026), besagt, dass die angemessene Entschädigung bei einer Steuerversteigerung dem Auktionspreis entspricht und nicht dem fairen Marktwert. Maßgeblich ist der bei der Zwangsversteigerung erzielte Erlös, nicht der Wert des Grundstücks.

**Quelle** — <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/> ; <https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/>

**Nicht aneinandergrenzende Grundstücke mit einheitlicher Nutzung: *Pignetti v. PennDOT*.** *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) bewertet nicht aneinandergrenzende Grundstücke gemeinsam, wenn sie für einen einheitlichen Zweck genutzt werden – die Frage nach dem größeren Grundstück wird anhand der Nutzung und nicht anhand der physischen Angrenzung entschieden.

Quelle — <https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/> ; <https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/>

**Teilenteignung mit Festsetzung des Wertes auf der Grundlage der bestmöglichen Nutzung als mittelhohes Gebäude: *2090396 Ontario Ltd. v. York Region*.** *2090396 Ontario Ltd. v. York Region*, Das Ontario Land Tribunal befasste sich am 17. April 2025 mit einer Teilenteignung in Vaughan. Das Tribunal stellte eine bestmögliche Nutzung als mittelhohes Gebäude fest und sprach eine Entschädigung in Höhe von ca. C\$2,37 Millionen zu.

Quelle — <https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/>

**Die erste Welle im Rahmen des neuen Gesetzes von Québec: *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.*** *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) gehört zu den ersten Entscheidungen im Rahmen des neuen Enteignungsgesetzes von Québec und dreht sich um die bestmögliche Nutzung eines Bauprojekts.

Quelle — <https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec> ; <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation>

**Mexiko: Enteignung per Dekret, bewertet durch INDAABIN.** Die bundesweiten Enteignungsdekrete stützen sich weiterhin auf kommerzielle Gutachten, die von INDAABIN — darunter die Fälle Texcoco und INSUS aus dem Jahr 2026 sowie die Tren Maya-Grundstücke in Campeche. Die Bewertungsunterlagen sind eher administrativer als gerichtlicher Natur, was den strukturellen Unterschied zu den oben genannten Akten des Common Law ausmacht.

Quelle — [http://www.diariooficial.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026](http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026)

; <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239>

**Wer zahlt die Gebühren für die Pipeline: *Hoffmann* / WBI Energy.** Der Rechtsstreit zwischen der „*Hoffmann*“ und WBI Energy (8. Cir.; Nr. 25-159, Certiorari gewährt am 29. Juni 2026) betrifft Gebühren nach dem Erdgasgesetz und die staatlichen Entschädigungsvorschriften, die diese regeln: Ein Pipelineunternehmen enteignete das Grundstück gemäß dem Erdgasgesetz, und den Eigentümern wurden daraufhin Gebühren in Höhe v\$383.000 auferlegt.

Quelle — <https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/>

**Wasserstandsdienstbarkeiten:** *Ablan v. United States* . *Ablan v. United States* , Nr. 23-1363 (Bundesberufungsgericht für den -Bezirk, 22. Dezember 2025), betrifft die Wertermittlung von Hochwasser- und Wasserstandsdienstbarkeiten.

Quelle — <https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html>

**Ein durch das Gericht festgesetzter Schiedsspruch wurde bestätigt:** *State v. Krismic Associates* . *State v. Krismic Associates, Inc.* (N.J. App. Div., 7. November 2025) bestätigte einen durch das Gericht festgesetzten Schiedsspruch über 447.000 \$ im Zusammenhang mit einer teilweisen Enteignung.

Quelle — <https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/>

**Fünfzehn Quadratfuß:** *Morgan v. City of Norfolk* . *Sharon Morgan v. City of Norfolk* (Va. Ct. App., Januar 2026) begrenzte eine vorübergehende umgekehrte Enteignung auf fünfzehn Quadratfuß.

Quelle — <https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case>

**„Rails to Trails“:** *Galt Automotive Warehouse v. United States* . *Galt Automotive Warehouse v. United States* , Nr. 1:24-cv-01679 (Bundesgericht Cl., 28. Oktober 2025), betrifft die Haftung im Rahmen des „Rails-to-Trails“-Programms aufgrund einer vorläufigen Nutzungsgenehmigung für Wanderwege.

Quelle — <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofca/1:2024cv01679/50845/47/>

**Das Vorhaben wurde ausgeschlossen:** *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* . *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) betrifft die Innenstadt von Toronto. Das Vorhaben wurde aus der Bewertung und den damit verbundenen Pachtinteressen ausgeschlossen; der Zuschlag belief sich auf C\$ 87,825 Millionen.

Quelle — <https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/>

**Konkurrierende Zahlen aus industrieller Sicht:** *S & R Sawmills* . *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 10. Dezember 2025, stellen konkurrierende Marktwerte von etwa C\$ 37,7 Millionen und C\$ 40,8 Millionen einander gegenüber.

Quelle — <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm>

**Zeitpunkt der Inbesitznahme und Kosten:** *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton* . *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)* , 2025 ABCA 120, betrifft den Zeitpunkt der Inbesitznahme und die Kosten der Enteignung.

Quelle — <https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/>

**Eigentumsrecht an privat gehaltenem Grundbesitz: *Cowichan Tribes* und *Wolastoqey*.** Beide Urteile sind oben unter „Kanada – Was ist ein Fee Simple, und ob es Bestand hat“ aufgeführt.

Quelle — <https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands>

**Mexiko: ein Erlass und die gezahlte Summe.** Die Enteignung des Ejido Santiago Cuautlapan zugunsten des INSUS in Texcoco, veröffentlicht im „*Diario Oficial*“ am 18. Februar 2026, sieht eine Entschädigung durch das INDAABIN in Höhe von 4.458.425,20 MXN vor. Die Enteignung des Ejido NCPA durch den Tren Maya in Escárcega, Campeche, beläuft sich auf 41.310 MXN.

Quelle — [http://www.diariooficial.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026](http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026)

; <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239>

**Mexiko: Ein Trümmergelände, das für den Wohnungsbau beschlagnahmt wurde.** Am 25. März 2026 wurde das Gelände an der Mérida 60, Roma Norte, auf Grundlage eines Gutachtens des Sekretariats de Administración y Finanzas für den sozialen Wohnungsbau beschlagnahmt.

Quelle — <https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap>

**Mexiko: Die Entschädigungshöhe im Vertragsschiedsverfahren.** Drei Schiedssprüche legten die Entschädigungshöhe außerhalb der innerstaatlichen Gerichte fest. *Vulcan Materials* (ICSID, 28. Juli 2026) sprach rund US-\$ 15 Millionen zu, bei einer Klageforderung von US-\$ 1,5 Milliarden. *Access Business Group v. Mexico* (ICSID, 21. November 2025) wurde mangels Zuständigkeit für Grundstücke in Jalisco und die Übergabe von Ejido-Grundstücken abgewiesen. *ES Holdings and L1bre v. Mexico* wurde am 26. März 2026 zugesprochen.

Quelle — <https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html> ; <https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contra-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/> ; <https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf>

**Mexiko – das Gesetz bleibt unverändert; die Rechtsprechung entwickelt sich weiter**

**Gesetzliche Grundlage: Ley de Expropiación, Artikel 10.** Das Bundesenteignungsgesetz legt den „*indemnización*“ – also die zu zahlende Entschädigung – auf den „*valor comercial*“ (Marktwert) des enteigneten Vermögenswerts fest, der nicht unter dem „*valor fiscal*“ liegen darf, dem in den Katasterämtern eingetragenen Steuerwert – ein Katasterwert, der administrativ im staatlichen Grundbuch festgesetzt wird und dessen nächstliegendes US-amerikanisches Äquivalent der „*assessed value*“ ist. Der Steuerwert stellt eine Untergrenze dar, nicht den Maßstab. Die Wertermittlung erfolgt durch das Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, das Bundesinstitut für die Verwaltung und Bewertung nationaler Vermögenswerte) oder – gemäß Absatz 2 von Artikel 10, hinzugefügt durch die im Diario Oficial de la Federación (DOF, dem Bundesamtblatt) am 16. Januar 2012 hinzugefügt wurde – von Kreditinstituten, öffentlichen Maklern oder Fachleuten mit postgradualer Qualifikation im Bereich der Wertermittlung vorgenommen. Ist der Betrag strittig, sehen die Artikel 11 und 12 vor, dass die Differenz im Rahmen eines „*consignación*“

“ — Hinterlegung des von der Behörde festgesetzten Betrags bei einem Richter — geklärt wird, gefolgt von einer gerichtlichen Feststellung durch von den Parteien benannte Sachverständige. Die vorübergehende Inbesitznahme wird gemäß Artikel 2 Bis nach dem „*valor de mercado*“ (Marktwert) entschädigt.

Die letzte Reform des Gesetzes wurde am 27. Januar 2012 im DOF veröffentlicht und wurde seitdem nicht mehr geändert. Das sollte klar festgestellt werden, da es einem weit verbreiteten Missverständnis entgegenwirkt: Es gibt keine Reform des „Ley de Expropiación“ aus den Jahren 2023–2025 und auch keine Nichtigerklärung durch den Obersten Gerichtshof dieses Gesetzes.

**Quelle** — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Abgeordnetenversammlung, konsolidierter Text und Reformregister des Enteignungsgesetzes, <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm>

**Ejido-Land und eine Eigentumsübertragungskette aus dem 19. Jahrhundert: Amparo en Revisión 5934/2025.** Zunächst eine redaktionelle Anmerkung: Nach der Justizreform von 2024 Justizreform tagt seit September 2025 der gewählte, aus neun Mitgliedern bestehende Oberste Gerichtshof (Suprema Corte de Justicia de la Nación), und seine beiden Kammern (Salas) existieren nicht mehr; Entscheidungen ab diesem Zeitpunkt sind Entscheidungen des Plenums (Pleno) und dürfen niemals einer Kammer (Sala) zugeschrieben werden.

Das Plenum entschied Ende Mai 2026 mit sieben zu zwei Stimmen über den Fall „Amparo en Revisión 5934/2025“ — ein „*amparo*“, d. h. eine mexikanische Verfassungsbeschwerde, die sich hier in zweiter Instanz befand — auf der Grundlage des „Ponencia“ (Urteilsentwurfs) von Hugo Aguilar Ortiz; Yasmín Esquivel und Loretta Ortiz stimmten dagegen und warnten vor „*inseguridad jurídica*“, also vor rechtlicher Unsicherheit. Das Ejido „“ (eine Agrargemeinschaft, die Land im Rahmen des mexikanischen Sozialbesitzregimes besitzt) in San Vicente de los Planes, in La Paz, Baja California Sur, streitet mit dem Bauträger Boca de la Salina um 584 Hektar; das Projekt „Península de los Sueños“ befindet sich auf dem umstrittenen Grundstück. Das Gericht hob das Urteil des Kollegialgerichts auf und wies das Tribunal Superior Agrario, das Oberste Agrargericht, an, die Angelegenheit unter Anwendung von Artikel 27 der Verfassung — den Abschnitten, die Konzessionen und Verkäufe von Ejido-Land durch Bundesbehörden vom 1. Dezember 1876 bis zur Verfassung von 1917 (Absatz VIII) und die Überprüfung von Verträgen über die Hortung von Land (Absatz XVIII) zulässt. Der Gerichtshof hat den Titel von 1893 nicht selbst für nichtig erklärt; er verlangte vielmehr die Durchführung einer verfassungsrechtlichen Nichtigkeitsprüfung.

*Hinweis:* Diese Information stammt aus Presseberichten – einer Reihe von Meldungen von UnoTV, Milenio und Almomento von Ende Mai 2026 – und das Urteil wurde noch nicht veröffentlicht. Sie sollte anhand des veröffentlichten Urteils erneut überprüft werden, bevor man sich darauf verlässt. Die Berichte weichen in zwei Punkten voneinander ab, und die Behörde hat diese Unstimmigkeiten nicht geklärt: Die Angelegenheit wird sowohl als „*amparo en revisión*“ als auch als „*amparo directo en revisión*“ bezeichnet, und die Fläche wird sowohl mit 584 als auch mit 548 Hektar angegeben.

*Auswirkungen für Gutachter.* Eine Eigentumsübertragungskette mit agrarischen Vorläufern aus dem 19. Jahrhundert kann Gegenstand einer Prüfung auf verfassungsrechtliche Nichtigkeit sein. Bei Bauland, dessen Geschichte einen „Ejido“ umfasst, ist der Stand des agrarrechtlichen Rechtsstreits in erster Linie eine Eigentumsangabe und erst in zweiter Linie etwas anderes; eine Wertermittlung, die von einem marktfähigen Eigentumsrecht an einem solchen Grundstück ausgeht, sollte diese Annahme ausdrücklich angeben.

**Quelle** — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Presseberichte über die

**Am Stammverzeichnis qualifizierter Register-Schutz: Rechtsprechung 1a./J. 177/2025 (11a.).** Eine für untergeordnete Gerichte verbindliche *Rechtsprechung* — eine Dissertation — mit der digitalen Registriernummer 2031077 — wurde am 13. August 2025 von der Primera Sala genehmigt, wenige Tage bevor diese Kammer im Zuge der Justizreform aufgelöst wurde. Der Präzedenzfall ist der „Amparo directo en revisión“ 2060/2021, entschieden am 23. Oktober 2024 mit vier zu einer Stimme auf Grundlage des Berichts von Ríos Farjat. Die Rubro (offizielle Leitsatz) lautet: „RECHTE AUF PRIVATES EIGENTUM UND RECHTSICHERHEIT DER URSPRÜNGLICHEN EIGENTÜMER. DIESE MÜSSEN VOR DEM SCHUTZ REGISTRALER SCHUTZ DRITTER ERWERBER VORRANG HABEN, WENN DIE ÜBERTRAGUNG AUS EINEM VERSTOSS GEGEN NORMEN VON ÖFFENTLICHEM INTERESSE HERRÜHRT.“ Wenn die Eigentumsübertragungskette auf einem Verstoß gegen Normen der öffentlichen Ordnung beruht – einer Übertragung ohne Zustimmung des tatsächlichen Eigentümers oder auf der Grundlage gefälschter Dokumente –, genießen spätere gutgläubige Erwerber nicht den Schutz des öffentlichen Grundbuchs. Die Dissertation selbst enthält folgenden Vorbehalt: Der Schutz durch das Grundbuch besteht fort, wenn der ursprüngliche Eigentümer sein Eigentumsrecht nie im Grundbuch eintragen ließ.

*Auswirkungen für Gutachter.* Das Vertrauen in das Grundbuch in Mexiko ist grundsätzlich eingeschränkt, und dies ist eine Tatsache, die die Marktfähigkeit betrifft. Die übliche Annahme des Gutachters, dass ein Eigentumsrecht einwandfrei und vermarktbare ist, stellt bei einer Immobilie, deren Eigentumsübertragungskette aus diesen Gründen angezweifelt wird, eine außergewöhnliche Annahme dar und sollte als solche ausgewiesen werden.

**Quelle** — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Semanario Judicial de la Federación, registro digital 2031077,  
<https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077>

**Kurz notiert.** Ende August 2026 wies der Oberste Gerichtshof (Suprema Corte) Emilio Lozoyas letzte Anfechtung der „*extinción de dominio*“ — zivilrechtliche Einziehung — der Residenz „Lomas de Bezares“ im Wert von über 51 Millionen MXN ab; ein Kollegialgericht hatte die Einziehung im Mai 2026 bestätigt. Die Angelegenheit steht im Zusammenhang mit der Bewertung anhand des eingetragenen Wertes des eingezogenen Vermögenswerts.

Amparo-Revisionsverfahren 520/2025 „“, entschieden am 10. Juni 2026 vom Plenum, einstimmig, auf Vorschlag von Loretta Ortiz, besagt, dass ein Jugendlicher klagebefugt ist, einen gerichtlichen Beschluss anzufechten, der den Verkauf des Familienhauses im Rahmen der Scheidungsausgleichsregelung genehmigt, sofern das Haus der Wohnkomponente des gesetzlichen Unterhalts („*alimentos*“) diene. Dies wird hier im Zusammenhang mit der Eigentumszuteilung festgehalten.

Je eine Zeile. Matamoros, Zweites Zivilgericht, Aktenzeichen 157/2026 (26. August 2026): ein *información testimonial* — Zeugenaussage im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit — in der mehr als zweihundert Jahre kommunaler Besitz der Plaza Miguel Hidalgo anerkannt werden (7,196 m<sup>2</sup>); ausdrücklich ein Schritt im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit zur Erlangung eines Eigentumsrechts, kein strittiges Urteil. El Dorado (Chapala-See): identifiziert, nicht verifiziert — der zugrunde liegende Rechtsstreit ist real (ein kollegialer Amparo-Beschluss aus dem Jahr 2017 hat die Versammlungen von 2011 für nichtig erklärt), aber das berichtete Urteil vom August 2026 konnte nicht bestätigt werden und wird hier nicht herangezogen.

**Mietpreisbindung bestätigt – und welche Auswirkungen dies auf den Einkommenssatz hat.** Im Verfahren „Amparo en Revisión 546/2025“, das am 18. Februar 2026 vom Plenum verhandelt wurde, forcht ein Wohnungsmietunternehmen die Artikel 2448 D ¶2 und 2448 F ¶¶3–4 des Zivilgesetzbuchs von Mexiko-Stadt, wie am 28. August 2024 veröffentlicht. Das Gericht gab dem Antrag auf *amparo* nicht statt: Die Bestimmungen bleiben in Kraft.

*Auswirkungen für Gutachter.* Eine gesetzlich festgelegte Obergrenze für die Miete und deren Steigerungsrate ist keine Marktgröße, sondern eine gesetzliche Begrenzung derselben, und sie schränkt den Ertragswertansatz genau an der Stelle ein, an der dieser Ansatz am empfindlichsten ist – nämlich bei der Wachstumsannahme. Eine Wertermittlung in Mexiko-Stadt, bei der Vertrags- oder Marktmieten kapitalisiert werden, ohne anzugeben, wie sich die Regulierung auf deren zukünftige Entwicklung auswirkt, lässt eine Beschränkung außer Acht, die der Oberste Gerichtshof nun nicht mehr anzweifeln will.

**Nutzungsbeschränkungen innerhalb eines Schutzgebiets führen nicht zur Aufhebung des Besitzrechts.** In zwei am 3. September 2026 veröffentlichten Urteilen (*amparos*) bezüglich Yum Balam in Quintana Roo bestätigte das Gericht sowohl den Schutzgebietsbeschluss als auch dessen *Programa de Manejo* und stellte fest, dass Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Gebiets das Eigentumsrecht nicht erlöschen lassen *propiedad ejidal*. Das Eigentumsrecht bleibt von der Beschränkung unberührt; was sich ändert, ist, was darauf rechtmäßig getan werden darf – was eher das Problem des Gutachters als das des Grundbuchanwalts ist und dem chilenischen Flächennutzungsprinzip (Copiapó, im Südamerika-Teil dieser Ausgabe) in mexikanischer Form entspricht.

**Miteigentum, kurz gefasst.** Zwei Eigentumsrechte sind jeweils in einer Zeile eingetragen. Gemäß der Entscheidung 2031362 (ADR 187/2025, 5. Juni 2025) kann ein Miteigentümer eine „*reivindicatoria*“ gegen einen fremden Besitzer erheben, ohne zuvor das Miteigentum aufzulösen. Und die Justiz von Mexiko-Stadt bekräftigte am 9. April 2026, dass die positive Verjährung den Besitz *als Eigentümer* voraussetzt: Ein Mieter oder Leihnehmer kann keinen Erwerb durch Ersitzung erlangen, egal wie viele Jahre vergehen.

*Anmerkung zur Überprüfung.* In der oben unter der Nummer 5934/2025 (zusammen mit der begleitenden Entscheidung 805/2026) gemeldeten Angelegenheit, über die am 26. Mai 2026 entschieden wurde, hat das Plenum eine kollegiale Entscheidung aufgehoben, bei der auf eine Prüfung gemäß Artikel 27 hinsichtlich angeblich unrechtmäßiger Eigentumsrechte und Konzessionen auf dem umstrittenen Land des Ejido San Vicente de los Planes in Baja California Sur verzichtet worden war, und eine umfassende agrarrechtliche Überprüfung angeordnet. Es wurde kein Wert festgelegt und hier wird auch keiner angegeben.

**Quellen** — Oberster Gerichtshof der Nación, unterzeichnet am *engroses* (offizielle PDF-Dateien, auf Spanisch zu lesen): Amparo en Revisión 546/2025, [https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546\\_2025.pdf](https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf) ; zugehöriger Projekttext, [http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9\\_2026.pdf](http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf) . Yum Balam und die Überprüfung des Ejidos stammen aus spanischsprachigen Berichten: <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/> und <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/> ; Dissertation 2031362: <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362> ; Erneute Darlegung der Ersitzung: [https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO\\_30\\_2026.pdf](https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf) .

## 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.*

**Eine Peering-Prämie im Kaufpreis: Berufungsgericht von Kalifornien.** Ein Urteil des Berufungsgerichts von Kalifornien vom 1. September 2026 betrifft ein Telekommunikations- und Rechenzentrumsgebäude in Los Angeles und befasst sich mit der Frage, ob der Kaufpreis von 438 Millionen des „\$“ eine nicht steuerpflichtige Peering-Prämie enthielt – einen immateriellen Wert, der im Preis enthalten ist, aber nicht zur steuerpflichtigen Bemessungsgrundlage zählt.

Quelle — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverse-s-telecom-building-property-tax-valuation-ruling>

**Drei Fragen, nicht nur eine: Finanzgericht von Minnesota.** Drei Urteile des Finanzgerichts von Minnesota aus dem Jahr 2025 drehen sich um unterschiedliche Fragen. Im Fall „Diamond Lake Road Industrial“ (22. April 2025) ging es um die Gewichtung eines kürzlich erfolgten Verkaufs der Immobilie selbst; bei „Macy’s“ (10. Juli 2025) um die höchste und beste Nutzung sowie den Kostenansatz, wobei der Landkreis obsiegte; und ausschließlich bei „Walmart # 1864“ (20. Oktober 2025) um einen Überprüfungsbericht des Landkreises im Vergleich zur Bewertung des Steuerpflichtigen. Berichtet aus dem Jahresrückblick eines Praktikers, nicht aus den Entscheidungen.

Quelle — <https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review>

**Mexiko: Eine Grundsteuer wird als unverhältnismäßig eingestuft.** *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) kommt zu dem Schluss, dass die von der Stadtverwaltung von Mexiko-Stadt *predial* erhobene Grundsteuer gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstößt.

Quelle — <https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/>

**Feuchtgebiete unter Naturschutzdienstbarkeit: South Dakota.** In der Rechtssache „*Palansch v. Roberts County*“, 2025 S.D. 52 (18. September 2025) hat der Oberste Gerichtshof von South Dakota eine Anfechtung der Wertermittlung von Grundstücken, die unter bundesstaatlichen Feuchtgebietsdienstbarkeiten stehen, wieder aufgenommen. Das Berufungsgericht hatte die Eigentümer aufgefordert, ein Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen vorzulegen. Der Oberste Gerichtshof entschied, dass weder die Verfassung des Bundesstaates noch die Beweisregeln vorschreiben, die Vermutung, dass die Bewertung korrekt ist, zu widerlegen: „Eine glaubwürdige Aussage eines qualifizierten Zeugen reicht aus.“ Er hob das Urteil auf und verwies die Sache zurück.

Quelle — Urteil (offiziell, auf Englisch): <https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf>; Berichterstattung: <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived>

**Der bevorzugte Ertragswertansatz: *Loch View LLC v. Town of Windham*.** *Loch View LLC v. Town of Windham* (, Connecticut; , Connecticut, 20. März 2026) bevorzugte bei einer ehemaligen Mühle den Ertragswertansatz.

Quelle — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal>

**Kein einziger Zweckvermögenswert: Finanzgericht von Oregon.** Das Finanzgericht von Oregon, Abteilung für Amtsgerichte, entschied am 13. November 2025, dass die Gebäude eines Unternehmenscampus keinen einzigen Zweckvermögenswert darstellen.

Quelle — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments>

**Vergleichsobjekte außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraums: Montana.** Eine Sammelklage gegen das Finanzamt von Montana, eingereicht am 2. Februar 2026, wirft die Verwendung von Vergleichsobjekten vor, die außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufszeitraums ausgewählt wurden.

Quelle — <https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/>

**Kanada: Keine Fälle auf dieser Ebene.** Keine kanadische Entscheidung zu Einsprüchen gegen Steuerbescheide aus den Jahren 2025–26 entspricht dem Niveau des hier betrachteten Steuergerichtsjahres in den Vereinigten Staaten. Streitigkeiten über kommunale Steuerbescheide dauern an; keine davon hat sich in dieser Übersicht als nationaler Meilenstein im Bereich der Wertermittlung herausgestellt.

**Mexiko: Ein Schultarif und eine Grundlage für Eigentumswohnungen.** Thesis 2031687 vom 23. Januar 2026 betrifft den Nuevo León Sondertarif für Schulimmobilien. Die „*reasunción*“ vom 7/2025 befasst sich mit dem „*valor catastral integral*“ von Mexiko-Stadt für Eigentumswohnungen gemäß Artikel 127 sowie mit dem ADR 5829/2025 des ISSSTE *predial* in Mexiko-Stadt.

Quelle — <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687>; [https://www2.scjn.gob.mx/juridica/en-groses/2/2025/42/3\\_345565\\_7247\\_firmado.pdf](https://www2.scjn.gob.mx/juridica/en-groses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf); <https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352>

**Mexiko: Einheitswerte und der vom Eigentümer benannte Sachverständige.** Urteil 0439-2025 des Verwaltungsgerichts von Jalisco betrifft *catastro* Einheitswerte und den Weg, auf dem ein Eigentümer einen eigenen Sachverständigen benennen kann *perito*.

Quelle — [https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632\\_I\\_sentencia0439-2025.pdf](https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf)

## 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.*

**Zwangsvollstreckung als Ausgleichsmaßnahme: Pung erneut.** *Pung v. Isabella County* erscheint sowohl hier als auch unter „Enteignung“. Die steuerliche Zwangsvollstreckung ist selbst die Ausgleichsmaßnahme, was sie ebenso sehr zu einem Kreditfall wie zu einer Enteignung macht.

**Mutmaßliche Voreingenommenheit bei einer Refinanzierungsbewertung: *DOJ v. Rocket Mortgage* .** *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) hat im September 2025 einen Antrag auf Klageabweisung überstanden. Der Vorwurf betrifft eine rassistisch motivierte Refinanzierungsbewertung und die Reaktion des Kreditgebers darauf.

Quelle — <https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/>

Nach dem „Duty runs to the intended user“-Prinzip (*First National Financial Corp. v. Letterio* ) kann ein Kreditgeber, der nicht der vorgesehene Nutzer war, den Gutachter nicht wegen eines Berichts verklagen, der einen eindeutigen Haftungsausschluss enthält. *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 10. Dezember 2025) besagt, dass ein Kreditgeber, der nicht der vorgesehene Nutzer war, den Gutachter nicht wegen eines Berichts verklagen kann, der einen eindeutigen Haftungsausschluss enthält.

Quelle — <https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care>

**Keine Verpflichtung, dem Kreditnehmer das Gutachten der Bank offenzulegen: *Bank of Montreal v. Jain* .** *Bank of Montreal v. Jain* (ONSC, 12. März 2026) stellt fest, dass bei einer Verwertung durch den Hypothekengläubiger keine Verpflichtung besteht, dem Kreditnehmer das Gutachten der Bank offenzulegen.

Quelle — <https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/>

**Entstehung versus Verwirklichung: *Instafund* .** In der Rechtssache „*Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.*“ (2025 BCSC 1680, 19. Juni 2025) stellte das Gericht die auf dem Entwicklungspotenzial basierenden Anschaffungswertgutachten (ca. C\$ 3,9 Millionen) den Verwertungswertgutachten (ca. C\$ 2,6 bis C\$ 2,88 Millionen) gegenüber. Die Differenz ist die Prämisse, nicht die Rechnung.

Quelle — <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm>

**Mexiko: Es liegen keine Urteile im Streitfall „Kreditgeber gegen Bewerter“ vor.** Für den Zeitraum 2025–26 wurden keine gefunden. Es gibt lediglich gesetzliche und kodifizierte Vorschriften: Infonavit verlangt ab 2026 ein elektronisches Gutachten *avalúo*, das nicht älter als sechs Monate ist und den technischen Qualitätsanforderungen entspricht *dictamen*; die Sociedad Hipotecaria Federal meldete für 2025 einen durchschnittlichen Hypotheken *avalúo*swert von ca. 1.863.965 MXN; und die Artikel 2907–2909 des *Código Civil Federal* legen Wert *a juicio de peritos* fest, bei denen die mit einer Hypothek belastete Immobilie als unzureichend gilt.

Quelle — <https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estados-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html>

; [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boletín\\_de\\_prensa\\_indice\\_SHF\\_2025\\_T4.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boletín_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf); <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/>

## Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

**Vorhersehbares Vertrauen eines Käufers: *Aquidneck Trucking* .** *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* (D. Mass., 31. Juli 2025) lässt zu, dass Fahrlässigkeitsansprüche von Käufern gegen Unternehmensgutachter aufgrund vorhersehbaren Vertrauens teilweise bestehen bleiben.

Quelle — <https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/>

**Die Klammer ist nicht der Test: *Bratt v Jones* und *Letterio* .** *Letterio* (oben) schränkt die Anwendbarkeit je nach vorgesehenem Nutzer ein. Zur Norm selbst keine nordamerikanische Entscheidung aus diesem Zeitraum bekräftigt den Test; die englische Entscheidung, *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 – ein Wert außerhalb des Bereichs reicht nicht aus, ohne dass ein Verstoß gegen *Bolam* vorliegt – ist im Anhang dieser Ausgabe aufgeführt.

Quelle — *Letterio* : <https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care>

**Mexiko: keine veröffentlichte Parallellinie.** Es gibt keine veröffentlichte Parallellinie für Fahrlässigkeit nach Gewohnheitsrecht für die Jahre 2025–26 in Mexiko. Fragen zur Sorgfaltspflicht werden stattdessen in INDAABIN und *perito* registration sowie im Vertragsrecht behandelt.

Quelle — <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/>

**Kanada: Der Zollfall des Berichtszeitraums.** *Letterio* Oben ist die Zollentscheidung für 2025 aufgeführt, in der folgende Quellen herangezogen wurden: *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* sowie *Nussbaum v. Hall*.

## Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

**Die spätere Wertermittlung wurde bevorzugt: *In re Marriage of Fiechtner* .** *In re Marriage of Fiechtner* , Wash. Ct. App. Div. III, 31. März 2026, bevorzugt eine spätere Wertermittlung in Höhe von \$ 340.000 gegenüber einer früheren in Höhe von \$ 410.000, nach einer Überprüfung auf hinreichende Beweise.

Quelle — [https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695\\_unp.pdf](https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf)

**Es sind keine besonderen Feststellungen erforderlich: *Allen v. Allen* .** *Allen v. Allen* , 2026 WY 28, erlaubt die Heranziehung einer späteren und höheren Immobilienbewertung aus dem Jahr 2025 (\$ 1,541 Million) ohne besondere Feststellungen gemäß Regel 52.

Quelle — <https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-finding-s:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view>

**Bewertung, anschließend ein angeleiteter Verkauf: *F.H. v. J.H.*** *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U), bewertete ein Haus auf Staten Island unter \$ mit 1,4 Millionen und leitete einen späteren Verkauf unter \$ mit 1,5 Millionen an.

Quelle — <https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html>

**Die Steuerungen zum Bewertungsstichtag: *Ledingham*** . *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4, enthält die Steuerungen zum Bewertungsstichtag: Nach dem Antragsdatum hinzugefügte Strukturen werden ausgeschlossen, und ein Verkaufsauftrag wurde zugunsten der Schätzwerte außer Kraft gesetzt.

Quelle — <https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-set-s-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571>

**Eine verspätete Wertermittlung wurde abgelehnt: *Iredale v. Dougall*** . *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266, lehnte die Zulassung einer verspäteten Wertermittlung des landwirtschaftlichen Wohnhauses nach Abschluss des Verfahrens ab, wodurch der Ausgleich bestehen blieb.

Quelle — <https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html>

**Eine von Zillow angegebene Zahl, die für die vereinbarte Summe beiseitegelegt wurde: *Handschu v. Handschu***. In der Rechtssache „*Handschu v. Handschu*“, Az. 25A-DN-1949 (es Bezirksgericht von Indiana App., 6. März 2026; Entscheidungsbegründung, kein bindender Präzedenzfall), hatte das erstinstanzliche Gericht den Wert der ehelichen Wohnung auf \$215.000 festgesetzt, eine Zahl, die dem Ehemann im Kreuzverhör als die von Zillow stammend zugeschrieben wurde. Das Berufungsgericht hob das Urteil auf und verwies die Sache zur Festsetzung eines Wertes von \$200.000 zurück, dem Wert aus dem Maklergutachten, auf das sich beide Ehepartner gestützt hatten.

Quelle — <https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf>

## Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

**Die Begleichung einer Einkommensforderung mindert den Wert nicht: *Estate of Kalikow v. Commissioner*** . *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 2. Cir., 4. März 2025, beinhaltet einen QTIP-Gesellschafteranteil zum vereinbarten Wert; die Begleichung einer Einkommensforderung minderte den Marktwert nicht.

Quelle — <https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/>

**Aufteilung nach einer Zwangsversteigerung: *Robinson*** . *Robinson* (Mass. Land Ct. 2026) betrifft geerbtes Land, das sich im Besitz von elf Geschwistern befindet. Der Zwangsverwalter hat das Land verkauft; Streitpunkt ist die Aufteilung des Erlöses in Höhe von \$ 853.911.

Quelle — <https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf>

**Mexiko: Vermögenswerte im „*extinción de dominio*“.** Die *extinción de dominio* des Lozoya- Anwesens in Lomas de Bezares wird oben im Zusammenhang mit einer Enteignung erwähnt. Es handelt sich um den aktuellsten aufsehenerregenden Fall im Zusammenhang mit dem Wert eines Nachlassvermögens, wenn auch nicht um einen Erbschaftssteuerfall im Sinne der Vereinigten Staaten.

Quelle — <https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/>

**Kanada: kein vergleichbares Gutachten.** Kein kanadisches Gutachten zur Erbschaftssteuer oder zum Immobilienwert zum Zeitpunkt des Todes aus den Jahren 2025–26 erreichte das Niveau von *Kalikow*. Die oben genannten Fälle zu Familienangelegenheiten und Enteignungen sind die ähnlichsten veröffentlichten Bewertungsstreitigkeiten.

## 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.

**Transaktionspreis über dem von Experten ermittelten Wert: *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* .** *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* bleibt der Maßstab für 2025–26: Ein zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossener \$ mit einem Transaktionspreis von 30 Millionen übertraf den von der Behörde \$ ermittelten Expertenwert von 52,5 Millionen in Bezug auf die Frage des Verhältnisses von Gewinn zu Kapitalbeteiligung.

Quelle — <https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny>

**Die Eigentümer von Rechtsträgern sind keine natürlichen Personen: *Flouret v. Sagland, LLC* .** *Flouret v. Sagland, LLC* (N.Y. App. Div. 2d Dep’t, 19. August 2026) besagt, dass Eigentümer von Trusts und LLCs keine „natürlichen Personen“ sind, sodass das „Uniform Partition of Heirs Property Act“ keine Anwendung findet.

Quelle — <https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf>

**Kanada: In diesem Zeitraum gab es keine wegweisenden Urteile zum beizulegenden Zeitwert.** Bei dieser Durchsicht sind keine kanadischen Urteile zum beizulegenden Zeitwert oder zur Ausbeutung im Immobilienbereich aus den Jahren 2025–26 aufgetaucht. Die Bewertungen mit hohem Streitwert betreffen Infrastruktur- und Enteignungsfälle – siehe *Metrolinx* oben und *Remington* unten.

**Mexiko: keine vergleichbare Entscheidung.** Es gibt keine veröffentlichte mexikanische Entscheidung zu Unternehmensbewertungen zum beizulegenden Zeitwert oder zu Immobilien-Buy-outs aus den Jahren 2025–26, die mit der Praxis gemäß § 238 der Gesetzgebung der Kaimaninseln oder mit der Entscheidung „*ES NPA*“ des US-Steuergerichts vergleichbar wäre.

# 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.*

## Kanada – wenn Schadenersatz nicht ausreicht: der Anspruch auf Erfüllung

**Einzigartigkeit ist ein Bewertungsergebnis.** Drei Berufungsurteile innerhalb von vierzehn Monaten drehten sich um die Frage, ob Geld das Grundstück ersetzen könne, und diese Frage – die Angemessenheit des Schadenersatzes – ist die Substituierbarkeit in einem rechtsmittelrechtlichen Gewand. In der Rechtssache „*Culos Development v Baytalan*“ (2025 BCCA 265) ordnete das Berufungsgericht von British Columbia die Erfüllung einer Option auf ein Baugrundstück in Kelowna an und begründete dessen Einzigartigkeit mit der standortspezifischen Planungs- und Umwidmungssituation und nicht mit etwaigen sentimental Aspekten von Wohngrundstücken. In der Rechtssache „*1785192 Ontario v Ontario H LP*“ (2024 ONCA 775, nach wie vor die maßgebliche Rechtsgrundlage) lehnte das Berufungsgericht von Ontario die Erfüllung einer Option auf 45,7 Acres unbebautes Land in Caledon – das nicht einzigartig war – ab und entschied, dass ein in der ersten Instanz nicht geltend gemachter Schadensersatzanspruch nicht nachträglich hinzugefügt werden könne; der gestaffelte Hypothekenzinssatz, der am Fälligkeitstermin zu zahlen war, wurde gemäß § 8 des Zinsgesetzes geprüft. Und in der Rechtssache „*RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.*“ (2026 BCCA 168) wurde eine \$Anzahlung in Höhe von 1,1 Millionen auf einen gescheiterten \$Kauf von zehn Grundstücken im Wert von 11 Millionen (Währungsangaben wie berichtet) als Grundlage für ein Pfandrecht des Käufers angesehen, das als Grundlage für eine Bescheinigung über ein anhängiges Rechtsverfahren dienen kann. 1785192 Ontario v Ontario H LP (2024 ONCA 775, nach wie vor die maßgebliche Rechtsgrundlage) legt die Grenze fest: Ein Mieter, der eine Kaufoption ausübt und einen Teil des Kaufpreises zurückhält, verliert die Option.

*Auswirkungen für Gutachter.* Die Einzigartigkeitsprüfung ist eine Bewertungsfrage, über die Richter entscheiden: ob ein vergleichbarer Ersatz zum Höhe des Schadenersatzes existiert. In der Rechtssache „*Culos*“ wird Einzigartigkeit genau in dem festgestellt, was bei einer Entwicklungsbewertung bewertet würde – nämlich Baurechte –, während in der Rechtssache „*Rabinowitz*“ dies für unbebaute Grundstücke abgelehnt wird, gerade weil der Markt Ersatzobjekte bereithält. Die Substitutionsanalyse eines Gutachters, die auf den Wert ausgerichtet ist, entspricht der Analyse, die ein Gericht im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens zur Entschädigung durchführt.

**Quellen von** — Kommentar von *Culos* (auf Englisch): <https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation>; *Rabinowitz*: <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz>; *RStyle*: <https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043>; 1785192 Ontario: <https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf>. Diese Einträge stützen sich auf die genannten Berichte und Kommentare, nicht auf Urteilstexte, die von dieser Abteilung gelesen wurden.

**Ein Gutachten wurde bestätigt: *Koffler v. Cincinnati Ins. Co.*** *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.*, 239 A.D.3d 840 (2d Dep’t, 18. Juni 2025), bestätigte ein Brandgutachten: kein Betrug, keine Voreingenommenheit und keine böswillige Absicht.

**Quelle** — [https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025\\_03711.htm](https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm)

**Versteckte Schäden stellen keinen offensichtlichen Irrtum dar: *One Church v. Brotherhood Mutual* .** *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764, hebt ein verbindliches Versicherungsgutachten nur bei Betrug oder offensichtlichem Irrtum auf; später festgestellte Schäden reichen nicht aus.

Quelle — <https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals>

**Der Schiedsrichter entscheidet, um welches Vermögen es sich handelt: *Cantina Enterprises II* .** *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) überlässt es dem Schiedsrichter und dem Gutachter, zu entscheiden, was als gewerbliches bewegliches Vermögen gilt, sobald der Versicherungsschutz im Brandfall anerkannt ist.

Quelle — <https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/>

**Ein Urteil in Höhe von 187 Millionen Dollar im Fall „\$“ wurde aufgehoben: *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* .** *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (N.D. Fla., 22. September 2025) hob ein Urteil in Höhe von 187 Millionen Dollar im Fall „\$“ im Zusammenhang mit dem Hurrikan Sally auf und ordnete die Einsetzung eines neuen Schiedsgerichts an.

Quelle — <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367>

**Asche und Trümmer stellen keinen direkten Sachschaden dar: *Gharibian v. Wawanesa* .** *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), besagt, dass die Beseitigung von Asche und Trümmern aus einem nahegelegenen Waldbrand keinen „direkten Sachschaden“ darstellt. Der parallele Streit um die Bewertung im Rahmen des Entschädigungsprogramms findet sich in den Wertminderungsmodellen zum „Eaton Fire“ (RAND, 2025).

Quelle — <https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments> ; [https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research\\_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND\\_RRA4357-1.pdf](https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf)

**Entwicklungsverzögerung durch Übertragungsleitungen: *Remington Development v. ENMAX* .** *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 15. September 2025) sprach C\$ 11,08 Millionen für eine durch Übertragungsleitungen verursachte Entwicklungsverzögerung zu.

Quelle — <https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999>

**Hier finden Sie das mexikanische Material.** Mexiko ist in den ersten beiden Kategorien – Enteignungsverordnungen und Rechtswissenschaft des „*predial*“ – stark vertreten, in den verbleibenden sechs Kategorien hingegen nur schwach, was veröffentlichte Bewertungsgutachten in Berufungsverfahren betrifft. Diese Streitfälle finden sich häufiger unter *amparo*, unter *extinción de dominio* oder in ICSID-Schiedssprüchen (Vulcan; Access Business Group) als in Familiengerichten oder bei Versicherungsgutachten.

**Keine Anordnung einer Wertermittlung, solange der Versicherungsschutz umstritten ist: *FutureCare Health v. Affiliated FM*.** *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.*, 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026), lehnte die Anordnung einer Wertermittlung ab, solange der Versicherungsschutz umstritten blieb – es geht um die Reihenfolge der Schritte, nicht um die Zahl.

Quelle — <https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/>

**Kanada: Wertermittlung eines zerstörten Hauses.** Eine Praxiszusammenfassung aus dem Jahr 2025 befasst sich mit Schadensersatzansprüchen auf Basis der Wiederbeschaffungskosten für zerstörte Wohngebäude — Was ist erstattungsfähig, wenn das Gebäude nicht mehr repariert werden kann?

Quelle — <https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation>

**Mexiko: Die Schadensbemessung erfolgt im Rahmen von Vertragsentscheidungen.** Es wurde keine veröffentlichte mexikanische Entscheidung zu einer Brand- oder Hurrikan-Schadensbemessungsklausel aus den Jahren 2025–26 gefunden. Die Entscheidungen mit hohen Schadenssummen sind die Vertragsentscheidungen, die unter der Rubrik Enteignung erfasst sind — *Vulcan* und *L1bre*.

## Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

In diesem Beitrag wird über die Ergebnisse berichtet, nicht über alle getroffenen Entscheidungen. Noch offen:

- **Vereinigte Staaten.** Die aufgeführten Urteile wurden über die Websites der Gerichte selbst sowie über Rechtsprechungsberichte ermittelt, und in jeder Quellenangabe ist angegeben, um welche Quelle es sich handelt. Es wurde keine systematische Recherche in den Berichten zur Enteignung oder Grundsteuer-Berichten durchgeführt; daher sind Einsprüche gegen die staatliche Wertermittlung – der nach Umfang größte Bereich der amerikanischen Rechtsstreitigkeiten im Bereich der Wertermittlung – nur durch eine Handvoll Einträge vertreten. Ein für diesen Teil identifizierter Fall zum Auskauf bei Grundstücksteilung (Los Angeles Superior Court, 2026) wurde zurückgezogen, da sich die angegebene Quelle auf einen anderen Fall bezog.
- **Kanada.** Quebec und Ontario werden anhand ihrer Gesetze angegeben; ein Urteil gemäß dem Gesetz von 2023 in Quebec und eines des Ontario Land Tribunal werden aufgeführt, während Urteile aus British Columbia, Alberta und Saskatchewan unter anderen Kategorien zu finden sind. Das Urteil des Berufungsgerichts von New Brunswick zum Recht der Ureinwohner wurde nicht gelesen, und mehrere kanadische Einträge werden, wie im Text angegeben, als identifiziert, aber nicht verifiziert aufgeführt. Das Bundesgesetz „*Expropriation Act*“ wurde nicht geprüft.
- **Mexiko.** Das Gesetz wird anhand seines Wortlauts wiedergegeben. Die Websites der Suprema Corte verweigerten durchgehend den automatisierten Zugriff, sodass die mexikanischen Entscheidungen auf der wöchentlichen Veröffentlichung des Gerichts, wie an anderer Stelle wiedergegeben, sowie auf Presseberichten beruhen; der Amparo-Beschluss zum Ejido vom Mai 2026 stammt aus Pressequellen und ist unveröffentlicht.