

Vorwort der Herausgeber

William Bert Craytor, SRA — Chefredakteur

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026

Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/krpyy115

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Vorwort der Redaktion zu Band 1, Ausgabe 2: die fünf Artikel, die Übersicht über aktuelle Gerichtsentscheidungen aus 84 Rechtsordnungen, die acht neuen Einträge in der Rubrik „Grundlagen“ sowie die neuen Rubriken „Vergleichende Praxis“ und „Verfahrensanweisungen“ – zusammen mit den Themen, die in dieser Ausgabe nicht behandelt werden, und den Gründen dafür.

Keywords: Leitartikel, Bewertungsrecht, vergleichende Übersicht, Enteignung, Wertgrundlage

Diese Ausgabe enthält fünf Artikel, setzt die Rubriken „Aktuelle Gerichtsentscheidungen“ und „Grundlagen“ fort und stellt zwei neue Rubriken vor: „Vergleichende Praxis“ und „Verfahrensanweisungen“. Die Übersicht, unser umfangreichster Teil, gibt einen Überblick über die jüngsten Entwicklungen im Immobilienbewertungsrecht in den zugänglichen Rechtsordnungen, wobei auf die Primärquellen der jeweiligen Rechtsordnung verwiesen wird, sofern diese zugänglich waren, und bei Bedarf die Originalsprache herangezogen wurde.

Die Untersuchung umfasst 84 Rechtsordnungen, die nur dann berücksichtigt werden, wenn sich ein Teilband mit dem Recht der jeweiligen Rechtsordnung befasst; die Rechtsordnungen der Karibik werden dabei als eine Einheit zusammengefasst. Dabei werden Rechtsquellen in 36 Originalsprachen ausgewertet, wobei für 35 davon maschinelle Übersetzungen zum Einsatz kommen. Die Zeitschrift erscheint in zwölf Sprachen.

Der Artikel mit dem Titel „Die Sprachen des Bewertungsrechts“ befasst sich damit, wie sich die Entwicklung rechtlicher Konzepte anhand der Lektüre von Gesetzen in ihrer Originalsprache nachvollziehen lässt. Der Artikel „Vergleich internationaler Bewertungsstandards“ befasst sich mit den verschiedenen Standardsystemen, weist darauf hin, dass es im Gegensatz zum RICS Red Book im Bereich der US-amerikanischen Immobilienbewertung keine umfassenden Praxisstandards gibt, und enthält einen Anhang, in dem die für

die jeweiligen Rechtsordnungen relevanten Standards aufgeführt sind. Der Artikel „Auf dem Weg zu Verfahrensanweisungen für die Bewertungsingenieurwissenschaft“ stellt fest, dass Berufsstandards zwar Ethik, Arbeitsumfang, anerkannte Ansätze und Berichterstattung festlegen, jedoch nur begrenzte Hinweise zur Entwicklung, Prüfung und Validierung quantitativer Methoden geben, und schlägt Verfahrensanweisungen als Mittel zur Schließung dieser Lücke vor. Der Artikel „Der seltsame Fall der brasilianischen Bewertungsingenieure“ untersucht, warum Brasilien die Wertermittlung von Immobilien als Ingenieurwesen betrachtet, das den in den Bereichen Ingenieurwesen, Architektur und Agronomie registrierten Fachleuten vorbehalten ist, und vergleicht diese Regelung mit der in Deutschland. Schließlich stellt „Der architektonische Stil als Beweis“ eine Ontologie vor, die den architektonischen Charakter eines Hauses entlang vier Achsen erfasst und bei Stilbeschreibungen zwischen Assoziation und Implikation unterscheidet.

Die Rubrik „Grundlagen“ setzt ihre Analyse datengestützter Erkenntnisse fort und präsentiert vier neue Einträge zu den statistischen Grundlagen von Bewertungsmodellen (Bedingte Erwartung, Verzerrung durch ausgelassene Variablen, Endogenität und Parameteridentifikation) sowie vier neue Einträge zu immer wiederkehrenden rechtlichen Konzepten: das Vorhaben (in der US-amerikanischen Praxis das Projekt) und dessen Auswirkungen auf den Wert, die Zwecke der Wertermittlung, die in verschiedenen Rechtsordnungen verwendete Terminologie sowie die Grundlage und der Ansatz der Wertermittlung. Die neue Rubrik „Verfahrensanweisungen“ beginnt ihre Arbeit mit einem Verfahrensentwurf für den Vorschlag, die Überprüfung und die Veröffentlichung der Verfahrensanweisungen der Zeitschrift, die zur Rückmeldung bereitgestellt werden; die Leser werden dazu ermutigt, sich an diesem Prozess zu beteiligen. Die neue Rubrik „Vergleichende Praxis“ beginnt mit einer Ontologie darüber, wer in 134 Rechtsordnungen ein Bewertungsgutachten unterzeichnen darf.

Die Studie gibt bei der Darstellung ihrer Ergebnisse Vorsicht walten lassen. Sie befasst sich mit der Art und Weise, wie der Wert von Rechten an Immobilien gesetzlich festgelegt wird, und behandelt dabei Enteignungen (in den Vereinigten Staaten als „*eminent domain*“ oder „*condemnation*“ bezeichnet), private Verkäufe, gerichtliche Versteigerungen, Mietfestsetzungen, die Bemessung der Grunderwerbsteuer sowie Schadensersatzansprüche bei baulichen Mängeln.

Was den Schwerpunkt des Materials betrifft: In den folgenden Abschnitten wird der Enteignung besondere Aufmerksamkeit gewidmet, da Urteile und amtliche Unterlagen zu solchen Fällen verfügbar sind, während Informationen über reguläre Verkäufe oder Teilungen weniger leicht zugänglich sind. Die Rubrik „Aktuelle Gerichtsentscheidungen“ ist sich dieses Ungleichgewichts bewusst und gleicht es, soweit möglich, aus, indem sie Quellen wie den Environment and Land Court Kenias und den Obersten Gerichtshof Nigerias heranzieht, die Berichte über gewöhnliche Markttransaktionen liefern.

In den untersuchten Rechtsordnungen variiert die Festsetzung der Entschädigung für eine Enteignung stärker, als es ein einzelner Vorschlag abdecken kann – sowohl hinsichtlich der Höhe der zu zahlenden Entschädigung als auch hinsichtlich der Art und Weise, wie dieser Betrag ermittelt wird. Die Rechtssysteme unterscheiden sich hinsichtlich des von ihnen geforderten Wertes. Das südafrikanische Enteignungsgesetz von 2024 (im Dezember 2024 verabschiedet, aber noch nicht in Kraft getreten)¹ wird den Marktwert zu einem von fünf gesetzlich festgelegten Gesichtspunkten machen, ohne einen davon stärker zu gewichten als die anderen. Das nigerianische Landnutzungsgesetz² beschränkt die Entschädigung für bebautes Land auf nicht verbrauchte Verbesserungen – den verbleibenden, noch nicht verbrauchten Wert dessen, was der Eigentümer dem Grundstück hinzugefügt hat (Gebäude, Rodungen, angepflanzte Kulturen). In den Vereinigten Staaten entsprechen diese den abgeschriebenen Wiederbeschaffungskosten der Aufbauten; für das Grundstück selbst sieht das Gesetz höchstens eine Erstattung der jährlichen Grundrente vor. Schweden und Finnland verlangen in der Regel den Marktwert zuzüglich eines gesetzlich festgelegten Aufschlags von fünfundzwanzig Prozent.³ Die Rechtssysteme unterscheiden sich zudem unabhängig davon hinsichtlich des Ansatzes, den ein Bewerter zur Ermittlung dieses Betrags anwenden darf. Für Gebäude und andere bauliche Verbesserungen schreibt Nigeria die Wiederbeschaffungskosten abzüglich der Abschreibung vor und schließt die beiden anderen Ansätze aus. Polen lässt den Kostenansatz (der einen gesetzlichen Wiederbeschaffungswert ergibt) nur dann zu, wenn Immobilien dieser Art, Nutzung oder Zweckbestimmung nicht gehandelt

¹Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (Die Bekanntmachung der Eröffnung gemäß § 31 lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor.); s. 12(1) (nicht erschöpfende Aufzählung von Umständen, einschließlich des Marktwerts); s. 12(3) (keine Entschädigung in den aufgeführten Fällen). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, <https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025> (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (Offizielle Zusammenfassung und Erläuterung; auf Englisch lesen): [C]† <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>; <https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>

²Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (nicht verbrauchte Verbesserungen zum Wiederbeschaffungswert abzüglich Abschreibung; eine Jahresmiete für das Grundstück; Ernteerträge gemäß den Vorgaben). Read in official summaries, not in the statute’s official text. [C]†

³Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (Aufschlag von 25 Prozent; Abschaffung des Toleranzabzugs; Einbeziehung des Erwartungswerts; keine gesetzliche Definition des Marktwerts); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (Basis neu angegeben als *markkina-arvo*; fester Anstieg um fünfundzwanzig Prozent, neu 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

werden oder wenn ein anderes Gesetz dies vorschreibt.⁴ Wertdefinitionen können sich auch je nach Zweck unterscheiden. Für seine wiederkehrende Grundsteuer verwendet Deutschland einen gesetzlich festgelegten Steuerwert, den *Grundsteuerwert*, der bei Wohnimmobilien nach dem Bundesmodell im Ertragswertverfahren ermittelt wird (Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen verwenden Flächen- oder Bodenwertmodelle), während die Enteignungsentschädigung am Marktwert gemessen wird.⁵ Die Rechtssysteme unterscheiden sich auch hinsichtlich des Bewertungsstichtags. Indien und Pakistan vertreten die Auffassung, dass bei Verzögerungen seitens des Staates der Stichtag auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird und der Staat den zwischenzeitlichen Preisanstieg zu tragen hat.⁶ In der Türkei wird bei Enteignungen ohne formelles Enteignungsverfahren der Wert auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage durch den Eigentümer festgesetzt.⁷ Der ägyptische Kassationsgerichtshof hat in einer im Juni 2026 veröffentlichten Entscheidung festgestellt, dass ein Anspruch auf Entschädigung wegen Enteignung ohne ordnungsgemäßes Verfahren keiner Verjährungsfrist unterliegt – im zivilrechtlichen Sinne verjährt er niemals (wird niemals verjährt).⁸

Der gemeinsame Nenner ist nicht eine einheitliche Antwort, sondern vielmehr die Tatsache, dass die Abstimmung zwischen den verschiedenen Ansätzen – die zuvor in *Foundations* als Ausübung des fachlichen Ermessens behandelt wurde – in einer Reihe von Rechtsordnungen gesetzlich geregelt ist. Die Gesetzgeber kommen zu unterschiedlichen Schlussfolgerungen darüber, wie ein Bewerter vorgehen sollte.

⁴*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (wenn der Wiederbeschaffungswert ermittelt wird); art. 152(3) (der Kostenansatz als Methode). Verified at isap.sejm.gov.pl (konsolidierter Text vom 3. August 2026). [P]

⁵*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (Ertragswert, §§ 252–257, für Wohnimmobilien; die kostenbasierte Methode, §§ 258–260, für sonstige bebaute Immobilien) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (Entschädigung, bemessen nach dem Marktwert, *Verkehrswert*, definiert in § 194); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

⁶India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai und Viswanathan JJ; Bewertungsstichtag wegen unangemessener Verzögerung verschoben). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar und Hilali JJ; „Gold für Gold, kein Kupfer“). *The holdings are press-sourced* (*The Nation*; *Dunya News*, 6.–7. Juli 2026); see the South Asian installment (C15). [C]†

⁷Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

⁸Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da‘wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

Es gibt zwei Entwicklungen in Nord- und Südamerika, die am Rande dieser Frage stehen. Quebec hat ab Dezember 2023 seine Bemessungsgrundlage „Wert für den Eigentümer“ durch den Marktwert ersetzt.⁹ Schweden (im Jahr 2010) und später Finnland (im Jahr 2025) gingen mit ihren 25 Prozent über den Marktwert hinaus. Ontario sieht eine Entschädigung in vier Entschädigungsposten vor, wobei ein *Entschädigungsposten* einen separaten Verlust darstellt, für den eine Entschädigung zu zahlen ist; ein Entschädigungsposten davon ist der Marktwert.¹⁰ In Britisch-Kolumbien hat ein Gericht entschieden, dass sich der „Aboriginal Title“ (die im kanadischen Recht anerkannten Landrechte indigener Völker) auf Grundstücke erstreckt, die im „Fee Simple“ gehalten werden, mit der Begründung, dass das Grundbuchgesetz keinen Schutz für eingetragene Rechte gegen einen solchen Anspruch bietet.¹¹ Das Grundbuchgesetz ist ein Torrens-Registrierungsgesetz, dessen zentraler Grundsatz die *Unanfechtbarkeit* ist: die Vorstellung, dass das Register selbst im Allgemeinen als endgültiger Nachweis für das Eigentumsrecht gilt. Die Entscheidung, gegen die derzeit Berufung eingelegt wurde, wirft eine Frage auf, die für jede hier diskutierte Wertgrundlage gilt: ob das Register widerspiegelt, was sich im Eigentum befindet.

Die Abschnitte *Foundations* und *Recent Court Decisions* wurden unabhängig voneinander entwickelt, näherten sich jedoch schließlich einem ähnlichen Schwerpunkt an. Der Abschnitt *Foundations* behandelt, was sich aus Daten ableiten lässt, beispielsweise was Regressionsschätzungen sind und wann ein Parameter identifiziert ist (d. h. anhand der Daten überhaupt bestimmt werden kann); der Abschnitt *Recent Court Decisions* untersucht, was Rechtssysteme als vertretbare Wertermittlung betrachten. In Bezug auf *Parameter Identification* (F10) wird argumentiert, dass, wenn ein relevantes Merkmal unter den Vergleichsobjekten nicht unabhängig von den anderen variiert, dessen Beitrag nicht identifiziert werden kann. Die Lösung liegt

⁹*Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-l-expropriation-quebec>; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>

¹⁰Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>

¹¹*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

in anderen Daten oder einer enger gefassten Aussage, nicht in komplexeren Anpassungen. Der Oberste Gerichtshof Indiens kam im Rahmen des Gesetzes zu einem ähnlichen Ergebnis: Ein Kaufvertrag für Wohnbauland kann nicht als Nachweis für den Wert von Gewerbeflächen herangezogen werden, da das Gesetz den Verkauf einer ähnlichen Art von Grundstücken vorschreibt – ganz gleich, wie sorgfältig der Vertrag auch angepasst werden mag.¹²

Es muss klargestellt werden, was dieser Punkt nicht abdeckt.

Die Erhebung umfasst nur jene Rechtsordnungen, für die wir das Hauptgesetz im amtlichen Wortlaut oder in einer zuverlässigen Wiedergabe erhalten konnten, und gibt die Rechtsakte genau so wieder, wie sie verfasst sind; sie liefert keine Gewähr dafür, wie diese Rechtsakte in der Praxis angewendet werden. In einigen Fällen werden Rechtsordnungen durch Gesetzestexte und etablierte Praxis statt durch eine Entscheidung aus dem Erhebungszeitraum repräsentiert; dies wird entsprechend gekennzeichnet.

Einige der Einträge stützen sich auf Sekundärquellen und nicht auf offizielle Berichte; dies ist jeweils deutlich gekennzeichnet. In Fällen, in denen das Material aus einer Übersetzung stammt, fügen wir eine Quellenangabe hinzu und verweisen auf die Quelle in der Originalsprache, wie sie zum Zeitpunkt der Drucklegung bestätigt wurde. Bitte stützen Sie Ihre Schlussfolgerungen nicht ausschließlich auf unsere englischen Beschreibungen.

Verschiedene Rechtsordnungen wurden aus bestimmten Gründen aus der Untersuchung ausgeklammert: in einigen Fällen aufgrund autoritärer Regierungen und der Nichtverfügbarkeit von Gerichtsakten, beispielsweise in China, Hongkong und Weißrussland; in anderen Fällen, weil kein zugängliches Primärrecht vorliegt, wie beispielsweise in Turkmenistan und in dieser Ausgabe in Suriname, wo das Enteignungsgesetz nicht beschafft werden konnte; und in einigen Fällen, da sie noch nicht untersucht wurden, darunter Vietnam, die anderen zentralasiatischen Staaten und der Iran.

Alle Beiträge werden unter der CC-BY-4.0-Lizenz im Open-Access-Modus sowohl im PDF- als auch im HTML-Format zusammen mit einer Crossref-DOI zur Verfügung gestellt und sind zudem unabhängig davon auf Zenodo gespeichert. Wir freuen uns über Artikel, Einträge in *Foundations*, Korrespondenz und Rückmeldungen von Gutachtern, Rechtsanwälten, Ökonomen und Ingenieuren. Besonders schätzen wir Korrekturen von Praktikern, die in den von uns aus der Ferne untersuchten Rechtsordnungen tätig sind.

¹²*Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf